HILLS REIT

Investment in the city

森ヒルズリート投資法人

統合報告書 2026

資産運用会社

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

森ヒルズリート投資法人

統合報告書 2026

Contents

2 **About Us**
- 3 基本理念
- 4 経営理念(パーパス)・中長期VISION
- 5 概要

6 **トップメッセージ**

7 **方針と戦略**
- 7 投資方針
- 9 運用方針
- 10 価値創造プロセス
- 11 歴史・沿革(価値創造のあゆみ)
- 12 市場環境および競争優位性・戦略
- 16 財務・非財務情報ハイライト
- 19 リスクと機会

20 **サステナビリティマネジメント**
- 20 考え方と体制
- 21 ESGに関わる重要課題(マテリアリティ)
- 23 KPI・目標
- 24 外部評価

25 **E：環境への取り組み**
- 25 環境管理システム(EMS)
- 26 グリーンビル認証
- 28 気候変動
- 36 資源循環(水・廃棄物)
- 38 緑化と生物多様性

39 **S：社会への取り組み**
- 39 ステークホルダー・エンゲージメント
- 40 従業員への取り組み
- 45 テナント・地域社会への取り組み
- 48 都市再開発プロジェクトへの投資
- 51 PM会社との協働・協定
- 53 投資主への取り組み

55 **G：ガバナンスへの取り組み**
- 55 コーポレートガバナンス
- 59 コンプライアンス・企業倫理
- 61 リスクマネジメント

62 **データ編**
- 62 SASBスタンダード対照表
- 65 GRIスタンダード対照表
- 75 主要財務データ

資産運用会社
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

編集方針

本報告書では、本投資法人および資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社がサステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すための取り組み全般を報告しています。本報告書の記載内容については、本投資法人の執行役員および資産運用会社におけるサステナビリティ委員会の委員長の承認を得るとともに、本投資法人の役員会および資産運用会社の取締役会において報告・確認が行われています。

報告書の対象期間

2025年4月～2026年3月(一部、対象期間以降の直近の活動も含みます)

対象範囲

森ヒルズリート投資法人
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

参考ガイドライン

- IFRS財団「国際統合報告フレームワーク」
- IFRS財団「SASBスタンダード」
- GRI(GLOBAL REPORTING INITIATIVE)「サステナビリティ・レポーティング・スタンダード」
- 環境省「環境報告ガイドライン(2018年版)」
- 国際規格ISO26000「社会的責任に関する手引」
- 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)
  「最終報告書　気候関連財務情報開示タスクフォースの勧告」

発行

2026年10月(前回発行2025年10月、次回発行予定2027年10月)

お問い合わせ先

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
担当部署：企画部　TEL：03-6234-3234

免責事項

本報告書は、将来予測に関する情報が含まれていますが、これらの記述は各資料の作成時点で入手可能な情報に基づいて判断したものであり、将来の業績等を保証するものではありません。

基本理念

Investment in the city ～『都市』への投資

森ヒルズリート投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。

本投資法人が考える「都市」とは、単なるビルの集合体ではなく、職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持ち、そこに集う人々の経済的・文化的活動を融合させる場の総体です。あらゆる都市機能が提供されることにより、人・モノ・情報が集積、交流し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出され、新しい付加価値が創造されると、本投資法人は考えています。

本投資法人が、「都市」への投資を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループです。東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの総合力を最大活用して、希少なプレミアム物件の取得、運用資産の資産価値向上を図ります。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、「六本木ヒルズ」、「アークヒルズ」、「表参道ヒルズ」、「虎ノ門ヒルズ」、「麻布台ヒルズ」等の、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称です。職住近接型のコンパクトシティを創造し、「安心・安全」「環境と緑」「文化・芸術」をキーワードに森ビルグループの都市づくりの思想を具現化した大規模プロジェクトのブランド名称が「ヒルズ」です。

本投資法人は、「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

Investment in the city ～『都市』への投資

運用戦略

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築［ポートフォリオ構築戦略］	森ビルグループの総合力の最大活用［成長戦略］
●プレミアム物件を重視した投資 ●複合性を重視した投資	●森ビルのパイプラインサポート ●森ビルのPM力の活用

↓

運用資産の価値向上

↓

投資主価値の最大化

経営理念（パーパス）・中長期VISION

資産運用会社では、経営理念（パーパス）を定めており、投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じて都市の創造・発展に貢献することを目指します。
投資法人では、基本理念の実現に向けて中長期VISIONを設定しており、「最高水準のポートフォリオ・クオリティ」・「最高水準のESG評価」・「配当重視の運用」を柱としながら、『最も上質で評価の高いREIT』を目指し、様々な社会課題の改善に貢献するとともに、長期的な投資主価値の最大化を図ります。

資産運用会社の経営理念（パーパス）

不動産ファンドビジネスのプロフェッショナルとして、内外の投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じ、都市の創造、都市の発展に貢献することを目指します。

投資法人の中長期VISION

最高水準のポートフォリオ・クオリティ

スポンサー開発の都心プレミアム物件を中心として、競争優位性の高いポートフォリオ・クオリティを維持しながら更なる規模の拡大を図る

最高水準のESG評価

社会の様々な課題の改善に貢献するとともに、ESG評価の維持向上を図りながら持続可能な成長を生み出し、投資法人としての競争力強化につなげる

配当重視の運用

1口当たり分配金・NAVの継続的な維持向上を目指し、投資主の高い信頼感を醸成するとともに、実現を可能にするために必要な体制の整備に取り組む

『最も上質で評価が高いREIT』

～ Optimal Investment：最適な投資銘柄 ～

概要

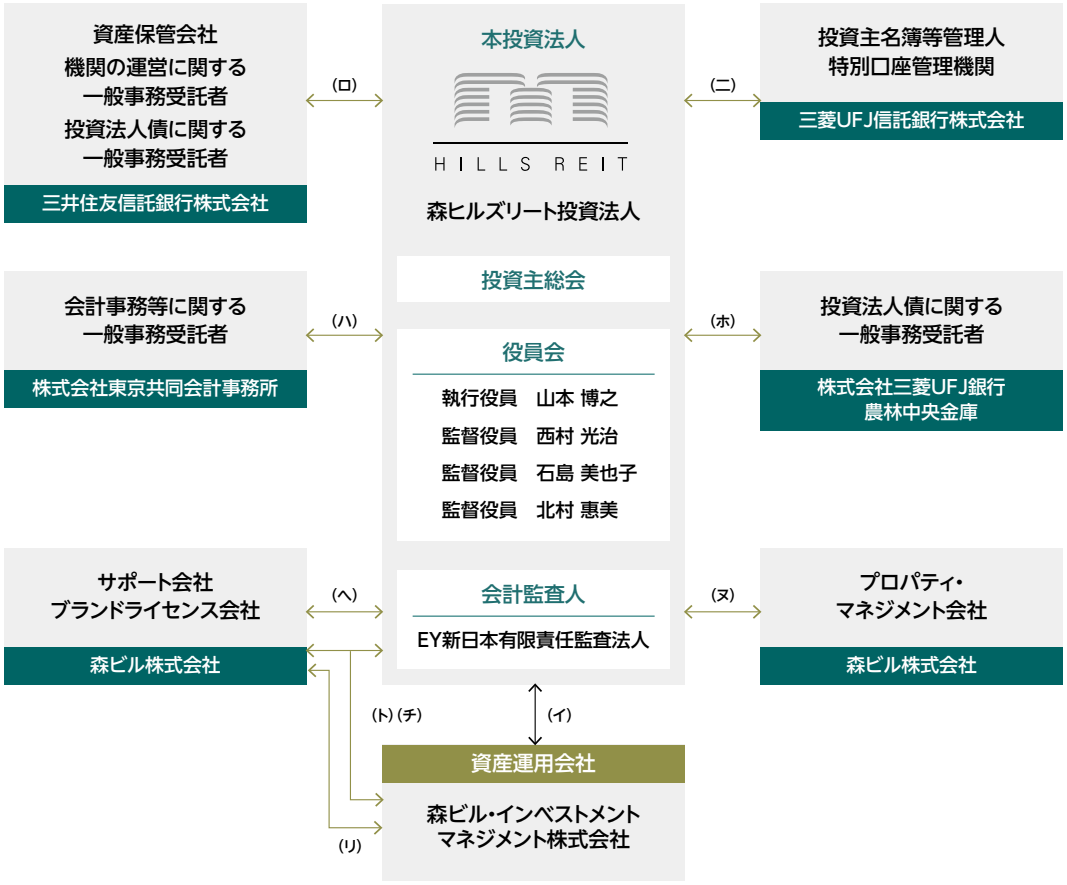
投資法人

投資法人名	森ヒルズリート投資法人 MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION
代表者	執行役員　山本 博之
住所	東京都港区赤坂一丁目12番32号
事務連絡先	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 03-6234-3234(代表)
計算期間	毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。

資産運用会社

商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.	
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号	
設立	1984年3月	
資本金	2億円	
株主	森ビル株式会社　100%	
登録・免許等	宅地建物取引業　東京都知事(5)第81587号 取引一任代理　国土交通大臣第41号 金融商品取引業　投資助言・代理業　投資運用業 関東財務局長(金商)第408号 一般社団法人資産運用業協会会員	
取締役	代表取締役社長	山本 博之
	取締役会長	礒部 英之
	取締役	川村 良彦
監査役	監査役	三輪 弓子
電話番号	03-6234-3200	
FAX	03-6234-3201	

投資法人の仕組み



(イ)資産運用委託契約
(ロ)資産保管委託契約／
　機関の運営に関する一般事務委託契約／
　財務及び発行・支払代理契約
(ハ)会計事務等に関する業務委託契約
(ニ)投資口事務代行委託契約／
　特別口座の管理に関する契約
(ホ)財務代理契約
(ヘ)商標使用許諾契約
(ト)サポート契約
(チ)情報提供に関する契約
(リ)アドバイザリー業務委託契約
(ヌ)物件運営管理委託契約

トップメッセージ

『Investment in the city ～都市への投資』を基本理念として、都市の創造・発展および社会課題の解決に貢献します。

森ヒルズリート投資法人の社会的役割と責任

森ヒルズリート投資法人および資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、それぞれの基本理念・経営理念に掲げるとおり、「都市」の競争力・価値創造力に着目した投資を行うことで投資主価値の最大化を図るとともに、『投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じて、都市の創造と発展に貢献すること』を目指しています。

現在の社会には様々な課題が存在しており、企業として主体的に課題改善への貢献を図りながら事業活動を行うことが求められるとともに、課題改善に取り組むことは企業競争力の強化につながると考えています。

本投資法人および資産運用会社は、ESG（E：環境、S：社会、G：ガバナンス）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な社会課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

重要課題（マテリアリティ）の特定

基本理念・経営理念を実現するうえで、社会の変化や要請を十分に把握したうえで対応することが重要であるため、21世紀の国際社会の共通ルールであり達成目標に位置付けられるSDGs（持続可能な開発目標）などを参考に、当社が取り組むべき重要課題について議論を重ね、重要課題（マテリアリティ）を特定しています。

気候変動をはじめとした社会課題は、人々の日常生活に問題を引き起こすばかりでなく、本投資法人の事業活動にも大きな影響を及ぼします。また、企業のESGへの取り組み状況が企業評価や企業価値に与える影響は年々高まっています。

持続可能な社会の発展に向けて、事業特性や強みを活かして実行することが企業に求められており、本投資法人においては、BCP対応や気候変動対応に優れた不動産に投資を行い、日々の運用の中で更なる改善・向上を図ることが重要な取り組みとして挙げられます。また、本投資法人が不動産取得のために投資した資金を、売却者である森ビルをはじめとするデベロッパーが活用して新たなクオリティの高い開発を行うことにより、更なる都市の発展や社会課題の解決につながるという好循環を生み出すことにもなります。このような活動は、テナントや地域の安全性・快適性・利便性の向上に加え、環境問題の改善や新たな産業の創出にもつながり、これを更に押し進めることで、社会や顧客への貢献はもとより本投資法人の成長にもつながると考えています。

直近のESGに関する取り組み

ESGに関する直近の取り組みとしては、環境（E）については、温室効果ガス削減を更に推進するために、2022年6月に削減目標の見直しを行い、新たな目標として、基準年（2019年度）比で「2030年度までに50%削減」・「2050年度までにネットゼロ」（スコープ1・2・3：総量ベース）を設定しました。既に大半の保有物件において、再生可能エネルギー電力の導入を完了しており、2025年度実績で49.9%削減となっています。

社会（S）については、「国連人権章典」、国際労働機関（ILO）の「労働における基本的原則及び権利に関する宣言」、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」等を重視しながら、従業員に対して、人権とダイバーシティを重視した様々な取り組みを行うとともに、第三者機関を活用した従業員満足度調査を実施して更なる改善への対応に努めています。従業員の質の高いパフォーマンスは企業活動の源泉であり、人材育成も含めて取り組みを重視しています。また、保有物件の管理運営においては、テナントや地域社会の方々の安全や快適性に配慮した活動を行っています。

ガバナンス（G）については、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であると考えています。公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図る取り組みを行っています。2021年4月から森ヒルズリート投資法人において女性役員を選任し、ダイバーシティを重視した体制を構築しています。

直近の業績

第40期（2026年7月期）は、営業収益11,126百万円・営業利益6,688百万円・当期純利益5,807百万円・1口当たり分配金3,100円となりました。本投資法人は、市場環境に関わらず高い収益性・資産価値の維持が期待できる「東京都心プレミアム物件」への投資を重点戦略としており、市場のオフィス空室率が上昇したコロナ禍においても相対的に高い稼働率を維持しました。高い耐震性能・環境性能を備え付帯施設も充実した安全性・快適性・利便性に優れる「東京都心プレミアム物件」は、今後も高い競争優位性を発揮すると考えています。

持続的な成長・発展に向けて

継続的な利益成長・資産価値向上と社会課題解決への貢献は、企業価値を高めるための両輪であると認識しており、引き続きステークホルダーとの対話を重視しながら取り組みを推進する方針です。今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

森ヒルズリート投資法人
執行役員 **山本 博之**

投資方針

ポートフォリオ構築戦略

プレミアム物件を重視した投資

森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア（東京都心5区及びその周辺地区）に所在する物件。その中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件。本投資法人は、これら「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資

プレミアム物件 50%以上　オフィスビル　住宅　商業施設等

オフィスビルに重点を置いた投資	東京都心5区に重点を置いた投資	耐震性を重視した投資
オフィスビル 50%以上	東京都心5区及びその周辺地区 50%以上（東京圏80%以上）	組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資

※組入比率は取得価格ベースです。　※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

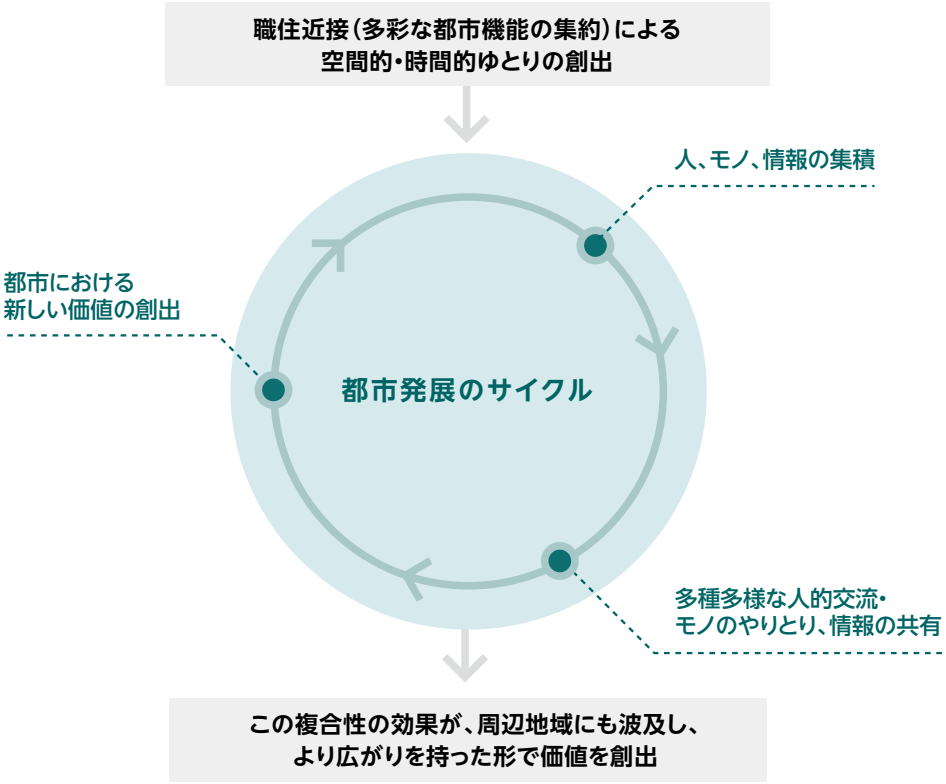
プレミアム物件とは

主たる用途	立地	規模
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積10,000m²以上 基準階賃貸可能面積1,000m²以上
住宅	スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積2,000m²以上
商業施設	百貨店、都心型ショッピングセンター、大型専門店及び複合商業施設等	
	東京都心5区及びその周辺地域で、繁華性の高い地域	一棟当たり延床面積10,000m²以上
	高級ブランド店等の路面店型店舗	
	銀座周辺エリア、青山･表参道周辺エリア等、希少性・社会性・認知性が極めて高い地域	一棟当たり延床面積1,000m²以上

なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。
但し、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。
※東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区　※スリーAエリア：赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア

複合性を重視した投資

知識情報社会では、職・住・遊・憩・学などの都市機能の複合化が進むエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっています。本投資法人は、この複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素と考えています。

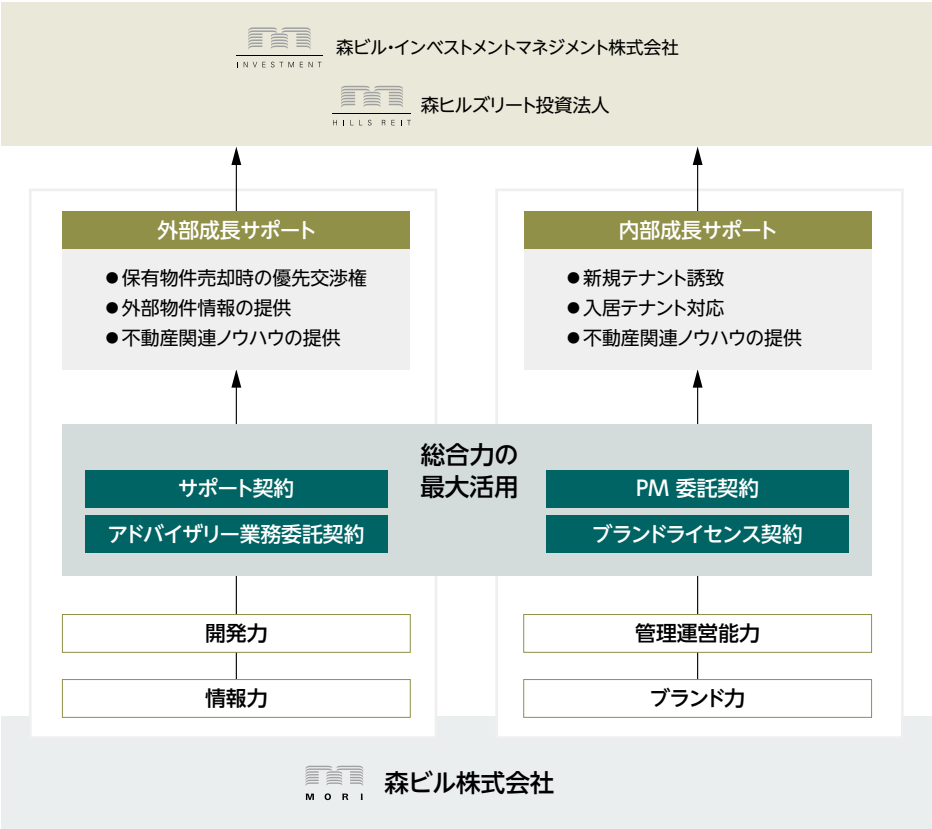


投資方針

成長戦略

森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やプロパティ・マネジメント業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。



サポート契約

本投資法人及び資産運用会社は森ビル株式会社との間で、サポート契約を締結しています。

- 保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- 外部物件情報の提供
- 人材の派遣その他必要なサポート

アドバイザリー業務委託契約

資産運用会社は森ビル株式会社との間で、アドバイザリー業務委託契約を締結しています。

- リサーチ関連業務の提供
- 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供

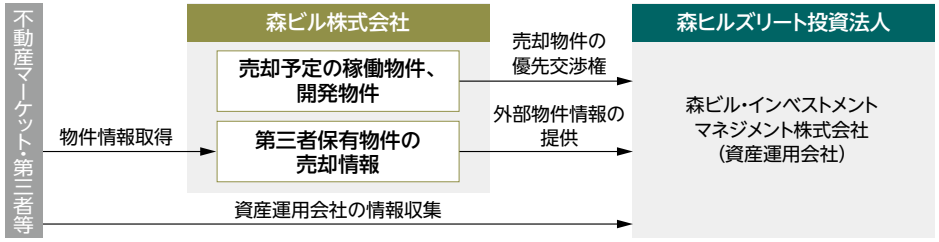
PM委託契約

本投資法人は、個々の運用資産の管理運営にあたり、森ビル株式会社とPM契約を締結し、同社の持つPMノウハウを積極的に活用します。

ブランドライセンス契約

本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間で商標使用許諾契約（ブランドライセンス契約）を締結しています。

本投資法人の外部成長戦略



運用方針

運営管理方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的に安定した収益の確保と資産価値の維持向上を目的として、運用資産に係る不動産を利用するテナントの満足度を高め、中長期的な信頼を獲得すべく、合理的、効率的、かつ計画的に運営管理を行います。

賃貸管理

マーケットの把握と適切な条件設定

地域及び用途ごとの需給の現状と将来の動向予測、中でも競合物件の特性、テナントニーズ及びテナント動向を十分に分析し、運用資産に係る不動産が属するマーケットの把握を行います。また、運用資産に係る不動産の立地、交通利便性、顧客層及び築年数等の物件特性、並びにマーケットにおける相対的な競争力の有無を十分に把握し、最適な賃料等の条件設定を行います。

新規テナント誘致

上記の「マーケットの把握と適切な条件設定」を踏まえ、新規テナント候補へのアプローチ方法を検討し、的確な営業活動を行います。新規テナント候補の様々な要望に対し、移転スケジュールの調整、所要設備の有無又は新増設対応及び入居内装工事等の多岐にわたる項目について、的確な提案を行います。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

入居テナント対応

日常的なコミュニケーション及びアンケート調査（隔年）を通じて、環境、衛生、美化、安全、防犯及び防災等の施設管理全般、その他の運営管理に関するテナントからのクレームの有無及び満足度を把握しつつ、貸室の拡張、縮小及び移転等の意向の有無を把握し、適切な対応及び提案ができるように努めます。入居テナントの満足と高い評価が、運用資産に係る不動産市場における評価及び新規テナント誘致につながると位置づけ、この点を十分意識してテナントへの対応に努めるとともに、これを「日常的施設運営管理」及び「大規模修繕及びリニューアル」に適切に反映していきます。契約更新又は再契約時の賃料改定に関しては、これが安定した収益の確保にとって重要な交渉であることに十分留意し、テナントの意向を把握しながら的確な提案を行います。また、テナントの退去に際しては、契約条項を踏まえながらも、次の入居テナントを想定した的確な条件交渉を行い、適切な原状回復工事を実施します。

賃貸借スキーム

運用資産に係る不動産ごとの状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は固定型マスターリース等の賃貸借スキームを適宜使い分けます。

ダイレクトリース

マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式

マスターリース

信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式

- パススルー型マスターリース
  マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
- 固定型マスターリース
  マスターレッシーが支払う賃料を、エンドテナントがマスターレッシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

日常的施設運営管理

所有者として法令上要求される施設管理に加えてテナントの満足度を高めるために必要な施設管理を行い、運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの維持及び向上に努めます。また、運用資産に係る不動産の長期的収益基盤を強化し、サステナビリティの向上を図るため、費用対効果の検証、各種業務及びコストの適正化、並びに先進技術の導入等を通じ、資産運用計画書に基づく合理的かつ効率的な運営管理を行います。

大規模修繕及びリニューアル

経年劣化による運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの低下をできるだけ回避し、場合によっては新たな機能やデザインを付加することで、運用資産に係る不動産の競争力を高める大規模修繕及びリニューアルを適宜実施します。当該大規模修繕及びリニューアルの実施については、運用資産に係る不動産ごとに予め必要な項目及び時期をリストアップし、ポートフォリオ全体におけるバランス、優先順位、費用の平準化及び既存テナントへの影響度等を勘案し、サステナビリティにも配慮しながら、資産運用計画書に基づき、合理的、効率的、かつ計画的に実施します。

価値創造プロセス

森ヒルズリート投資法人は、『Investment in the city ～都市への投資』を基本理念として、都市の創造・発展および社会課題の解決に貢献することを目指します。

経営資本（インプット）

製造資本

東京都心プレミアム物件

- 取得価格合計 4,149億円
- 総賃貸可能面積 185,248m²
- 東京都心3区比率 91.4%
- 東京都心5区・周辺比率 100%

財務資本

強固な財務体質

- 負債合計 2,093億円
- 純資産合計 2,018億円
- 資産合計 4,111億円
- LTV（帳簿価額ベース） 46.4%
- LTV（鑑定評価額ベース） 36.5%

人的資本

資産運用会社の専門性の高い人材

- 役職員数　23名（女性比率 26.1%）
- 資格保有者
  不動産証券化協会認定マスター8名
  不動産鑑定士2名、公認会計士4名
  日本証券アナリスト協会検定会員1名

知的資本

- 2006年の上場以来蓄積されたREIT運用に係る不動産・金融等の多岐に渡る知識・知見

社会関係資本

- テナント、地域社会との信頼関係
- PM会社、スポンサーとの協働体制
- 投資家に対するIR活動

自然資本

- 保有物件の優れた環境性能
- 環境改善に対する取り組み

投資法人 基本理念　Investment in the city ～『都市』への投資　P3-4

資産運用会社 経営理念　投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じて都市の創造・発展に貢献する

中長期VISION　P4

- 「最高水準のポートフォリオ・クオリティ」
- 「最高水準のESG評価」
- 「配当重視の運用」

⇒『最も上質で評価の高いREIT』

競争優位性　P12-15

- J-REIT最高の東京都心比率
- プレミアム物件で構成されるポートフォリオ
- 付加価値創造（周辺開発・タウンマネジメント）
- 森ビルグループの総合力の最大活用

運用戦略（重点戦略）

ポートフォリオ構築戦略
プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築

成長戦略
森ビルグループの総合力の最大活用
- 森ビルの物件パイプラインサポート
- 森ビルの物件管理運営力の活用

社会課題の認識

気候変動・生物多様性・大規模地震・人権・ワークライフバランス・感染症拡大等

創造価値（アウトカム）

製造資本

- 営業収益 11,126百万円
- 当期純利益 5,807百万円
- 1口当たり分配金 3,100円/口
- 1口当たりNAV 166,139円/口
- 保有資産 含み益 1,103億円

財務資本

- 格付 JCR：AA（安定的）
- 有利子負債平均金利 0.94%

人的資本

- 従業員総合満足度 3.8（満点5.0）
- 有給休暇取得率 88.6%
- 年間平均研修時間/人 14.1時間

知的資本

- 継続的な知的資本の累積

社会関係資本

- テナント満足度の向上
- 地域コミュニティの活性化
- 機関投資家個別IR面談　74回（2025年）
- 企業ホームページ最優秀サイト選定
  2025年度（日興アイ・アール）

自然資本

- 温室効果ガス削減の進捗
- グリーンビル認証取得率　93.8%（取得価格）

ESG外部評価

- GRESB評価　3 Stars

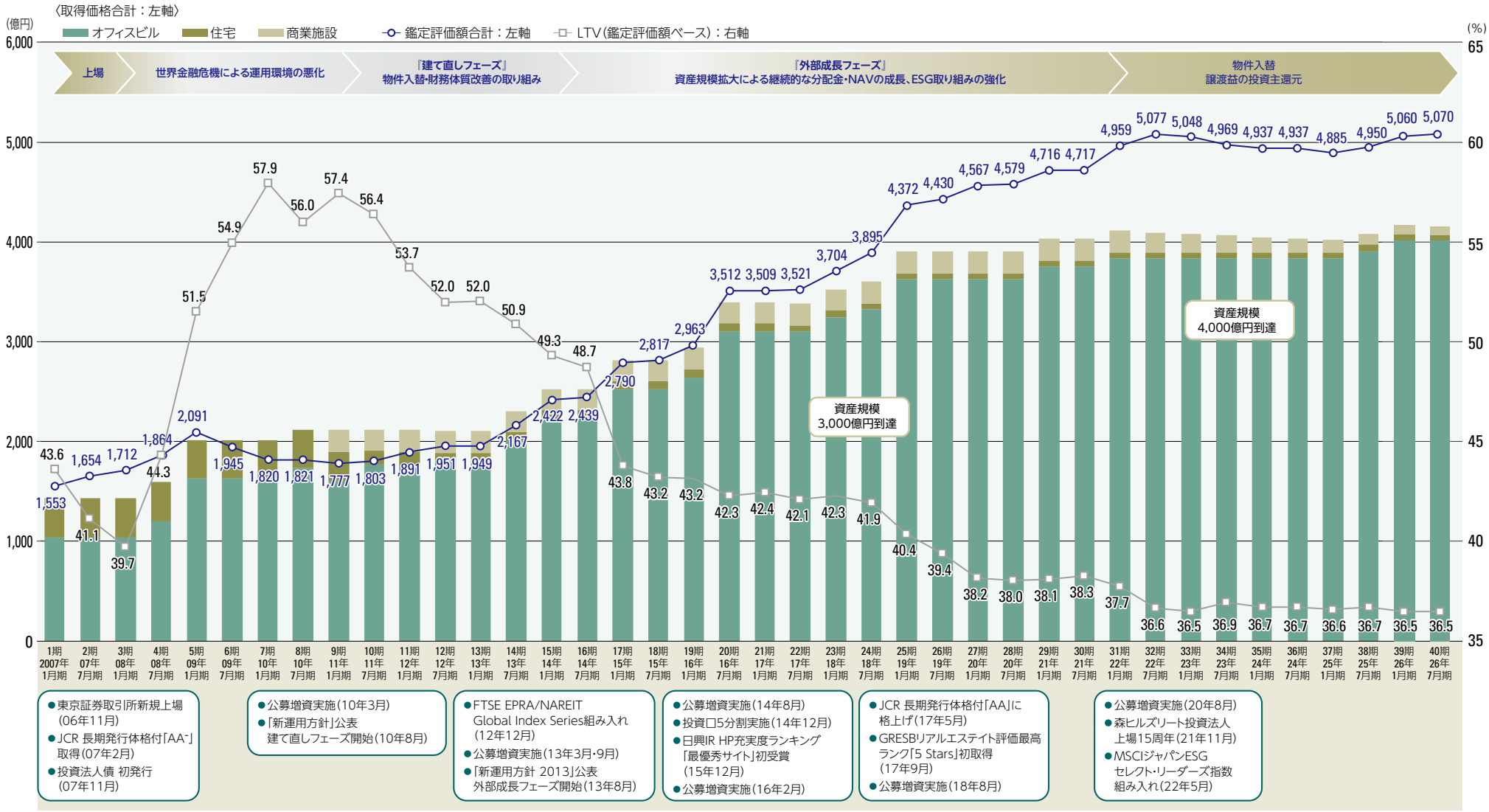
社会課題解決への貢献

P22

※本頁の記載数値は、財務関連は投資法人の2026年7月期、非財務関連は資産運用会社の2025年度（一部除く）を対象としています。

歴史・沿革（価値創造のあゆみ）

本投資法人および資産運用会社は、ESG（E：環境、S：社会、G：ガバナンス）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な社会課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指しています。

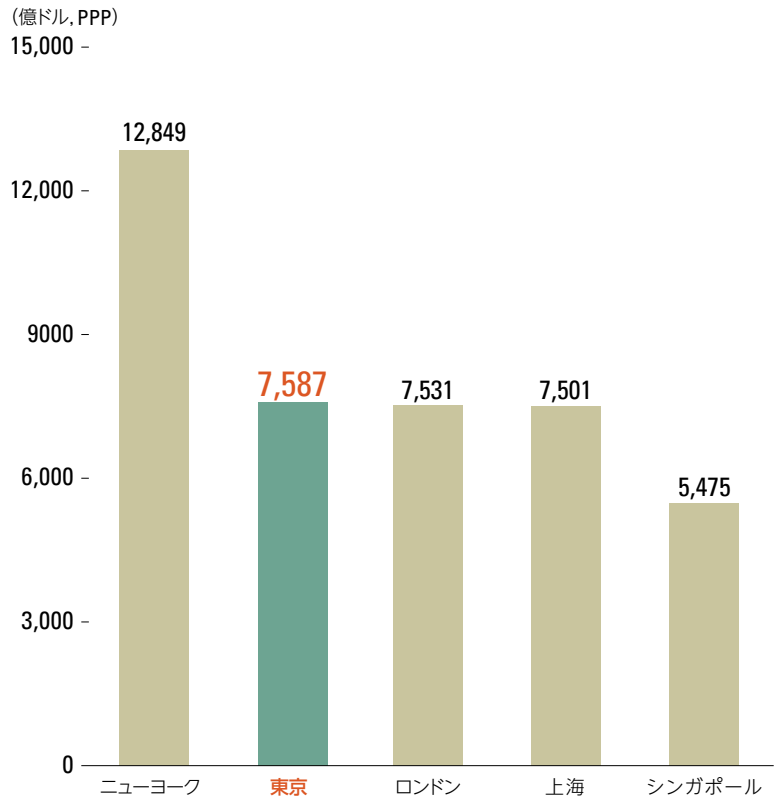


市場環境および競争優位性・戦略

東京都心の魅力・優位性

世界の主要都市の中で、東京はGDP及び人口の観点において世界屈指の都市です。森記念財団「世界の都市総合ランキング2025」によると、東京のGDPは、ニューヨークに次ぐ規模であり、ロンドン、上海及びシンガポールなどの主要都市を上回っています。また、国連経済社会局「World Urbanization Prospects 2025　Summary of Results」によると、東京圏における都市圏人口は、自然減の影響が見込まれるものの、2050年推計においても、世界の上位に位置しています。

世界の主要都市圏におけるGDPの比較



（出所）　森記念財団 都市戦略研究所「世界の都市総合力ランキング 2025」に基づき資産運用会社が作成しています。
（注）　各対象都市の2025年の公表データに基づき同じ年次で比較可能な名目GDPを記載しています。

世界の都市圏人口と2050年の推計

（単位：千人）

2025年7月時点			2050年（推計）		
順位	都市的集積地域	人口	順位	都市的集積地域	人口
1	ジャカルタ（インドネシア）	41,914	1	ダッカ（バングラデシュ）	52,123
2	ダッカ（バングラデシュ）	36,585	2	ジャカルタ（インドネシア）	51,784
3	**東京（日本）**	**33,413**	3	上海（中国）	34,912
4	ニューデリー（インド）	30,222	4	ニューデリー（インド）	33,891
5	上海（中国）	29,559	5	カラチ（パキスタン）	32,593
6	広州（中国）	27,563	6	カイロ（エジプト）	32,366
7	カイロ（エジプト）	25,566	**7**	**東京（日本）**	**30,658**
8	マニラ（フィリピン）	24,735	8	広州（中国）	29,243
9	カルカッタ（インド）	22,550	9	マニラ（フィリピン）	27,120
10	ソウル（韓国）	22,490	10	カルカッタ（インド）	23,768

（出所）　国連経済社会局「World Urbanization Prospects 2025 Summary of Results」に基づき資産運用会社が作成しています。

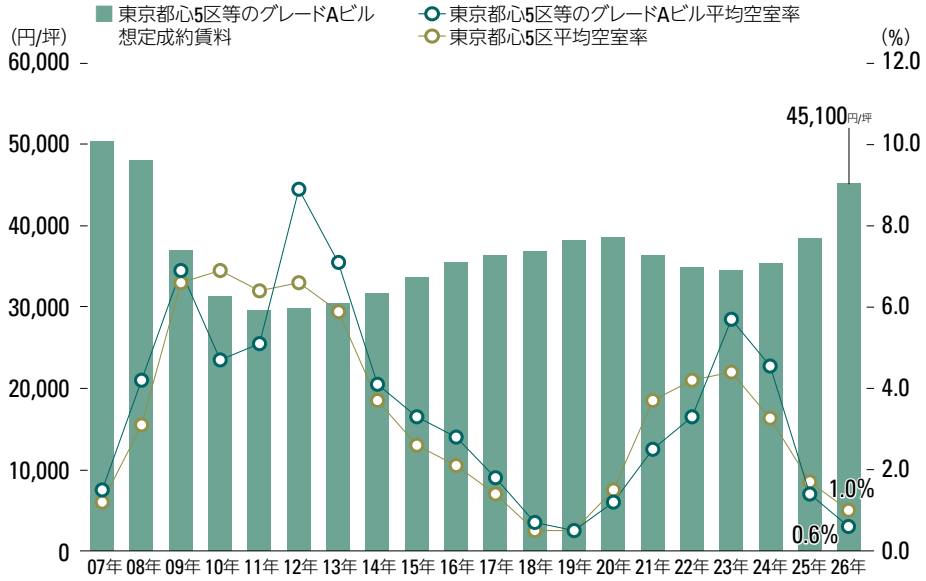
市場環境および競争優位性・戦略

東京都心の魅力・優位性

東京都心部の賃貸オフィスビル市場は、リーマンショック後の景況感の回復により空室率は継続的に低下して、東京都心5区等のグレードAビルは2019年に0.5%の水準となり、賃料も上昇基調が継続しました。2020年以降は、COVID-19感染拡大の影響により空室率が上昇して賃料も弱含みで推移していましたが、リモートワーク拡大による減床が一巡したことや、企業による優秀な人材獲得や快適な職場環境の構築を目的として、立地や設備水準の高いオフィスビルへのニーズは一段と高まり、直近ではタイトな需給環境が継続しています。2026年は東京都心部で一定程度の新規供給が予定されているものの、好立地でクオリティの高いオフィスビルは旺盛なテナント需要を獲得している状況にあり、空室率は低水準にとどまるとともに、賃料も当面は緩やかな上昇が継続することが予想されます。

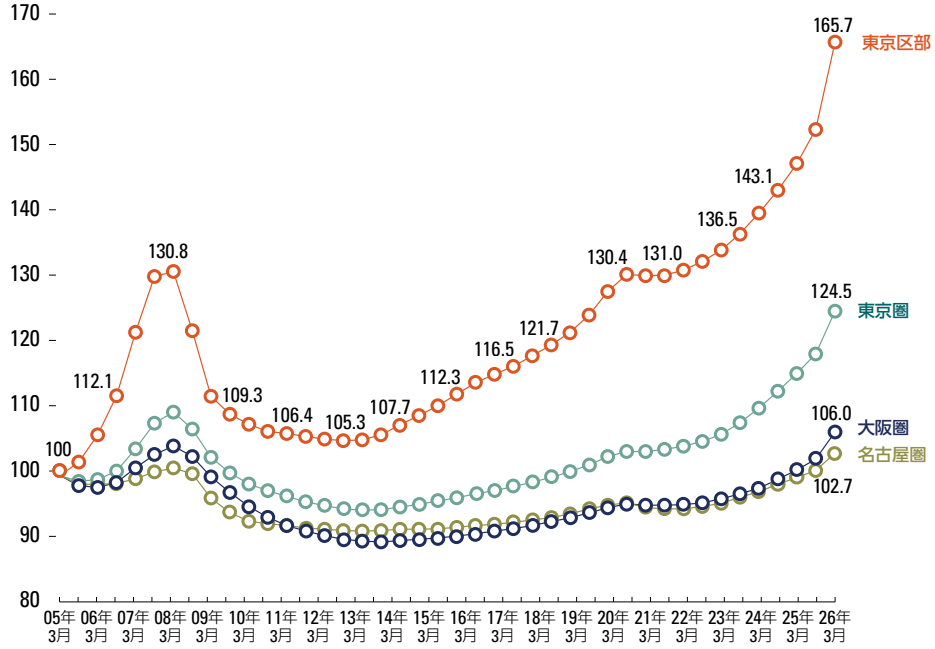
また、地価水準については、東京圏は日本における他の主要都市圏を上回って推移しており、特に東京区部においては上昇の幅が大きく、2026年3月時点まで2005年3月の水準を一貫して上回っており、資産価値の維持向上において競争優位性を発揮しています。

賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移



(出所)　シービーアールイー株式会社「Japan Office Market View」に基づき、資産運用会社が作成しています。
(注1)　「グレードAビル」とは、東京都心5区を中心とするオフィス街として成熟度の高い地域又は将来性の高い地域に所在するとシービーアールイー株式会社が判断した、原則として、基準階面積500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上及び概ね築15年未満のすべてを満たすものとされています。
(注2)　空室率は12月末時点、想定成約賃料（共益費を含みます。フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。以下同じです。）は1～3月、4～6月、7～9月及び10～12月の各値の平均を採用しています。なお、2026年については空室率は6月末時点、想定成約賃料は4～6月の値を採用しています。

市街地価格指数の推移（全用途平均）



(出所)　一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」に基づき資産運用会社が作成しています。
(注)　本図表において「東京圏」は、首都圏整備法（昭和31年法律第83号。その後の改正を含みます。）の既成市街地及び近郊整備地帯の全域31都市・東京区部、「大阪圏」は、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号。その後の改正を含みます。）の既成都市区域及び近郊整備区域の全域23都市、また、「名古屋圏」は、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号。その後の改正を含みます。）の都市整備区域の全域11都市が対象です。

市場環境および競争優位性・戦略

本投資法人の競争優位性・投資戦略

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力・価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性と資産価値の更なる向上を目指しています。

ポートフォリオ構築および保有資産の管理運営、さらには周辺開発やエリアマネジメントを通じた資産価値の向上において、スポンサーである森ビルグループの総合力を最大限に活用しており、本投資法人の競争優位性となっています。

① 東京都心への投資
東京都心の中でも「真の都心・好立地」
→ 日本全体で進む人口減少やリモートワーク等のワークスタイルの変化に対しても、東京都心における「真の都心・好立地」のプレミアム物件は、本社機能としてのオフィス需要を確実に獲得できる

② プレミアム物件への投資
付帯施設・耐震性能・環境性能に優れた物件
→ 付帯施設が充実し、高い耐震性能および環境性能を備え、利便性・快適性・安全性に優れたプレミアム物件は、景気動向やリモートワーク等のワークスタイルの変化に関わらず、競争優位性を発揮する

③ 付加価値創造
周辺開発・エリアマネジメントによる価値向上
→ 物件単体の価値に着目するだけではなく、優れた周辺開発やエリアマネジメントにより、地域全体が時間の経過とともに継続的に発展して、更なる収益性や資産価値の向上が期待できる物件への投資を実行

①東京都心への投資

本投資法人のポートフォリオは、東京都心の中でも「真の都心・好立地」に所在する物件を中心に構成されており、取得価格ベースでJ-REIT最高の東京都心比率を有しています。

東京都心5区
及びその周辺地区
100%

東京都心3区
91.4%

②プレミアム物件への投資

付帯施設が充実し、高い耐震性能・環境性能を備え、利便性・快適性・安全性に優れたプレミアム物件で構成（下記は代表物件）

名称	延床面積	最寄駅アクセス	ショップ&レストラン	ホテル（スパ）	カンファレンス・インキュベーション・会員制クラブ	文化施設・展望台・情報発信拠点	住宅・SA	敷地緑被率
六本木ヒルズ	793,165m²	六本木駅直結	230店	グランド ハイアット 東京（NAGOMI スパ&フィットネス）	六本木ヒルズクラブ	森美術館 東京シティビュー TOHOシネマズ	六本木ヒルズレジデンス	30.8%
虎ノ門ヒルズ	791,825m²	虎ノ門ヒルズ駅直結	192店	ホテル虎ノ門ヒルズ アンダーズ 東京（AO スパ&クラブ）	虎ノ門ヒルズフォーラム ARCH Toranomon Hills CIC Tokyo	TOKYO NODE	虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー	30.5%（森タワー）
アークヒルズ	360,609m²	六本木一丁目駅徒歩2分	55店	ANAインターコンチネンタルホテル東京（THANN SANCTUARY赤坂）	アークヒルズクラブ	サントリーホール	アークタワーズ	40.0%
愛宕グリーンヒルズ	167,756m²	御成門駅徒歩3分	20店	（愛宕グリーンヒルズスパ）	—	—	愛宕グリーンヒルズフォレストタワー	53.6%

市場環境および競争優位性・戦略

本投資法人の競争優位性・投資戦略

③付加価値創造

物件単体の価値に着目するだけではなく、優れた周辺開発やエリアマネジメントにより、地域全体が時間の経過とともに継続的に発展して、更なる収益性や資産価値の向上が期待できる物件への投資を実行しています。本投資法人の保有物件が所在する「六本木ヒルズ」・「アークヒルズ」・「虎ノ門ヒルズ」の3つのヒルズエリア及びその周辺では、スポンサーである森ビルによる様々な開発プロジェクトが進行しています。

保有物件周辺エリアの開発（虎ノ門ヒルズエリア）

- 虎ノ門ヒルズ 森タワー（2014年竣工）、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（2020年竣工）、虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー（2022年竣工）に続き、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー（2023年竣工）が加わったことで、虎ノ門ヒルズは、区域面積約7.5ha、延床面積約80万m²に拡大し、道路や鉄道などの交通インフラとも一体化した複合都市となり、六本木ヒルズに匹敵するインパクトを与える真の「国際新都心・グローバルビジネスセンター」へと進化しています。
- 虎ノ門ヒルズ ステーションタワーは、地上49階建て、高さ約266m、2023年7月竣工の超高層複合タワーです。基準階約1,000坪の国際水準のオフィス、グローバルプレーヤーの生活をサポートする商業施設、東京初進出のホテル等に加えて、建物最上部にはホール、ギャラリー、プール、レストラン等を有する情報発信拠点「TOKYO NODE」を開設し、世界に向けて新たなビジネスやイノベーションを発信するための拠点となることを目指しています。

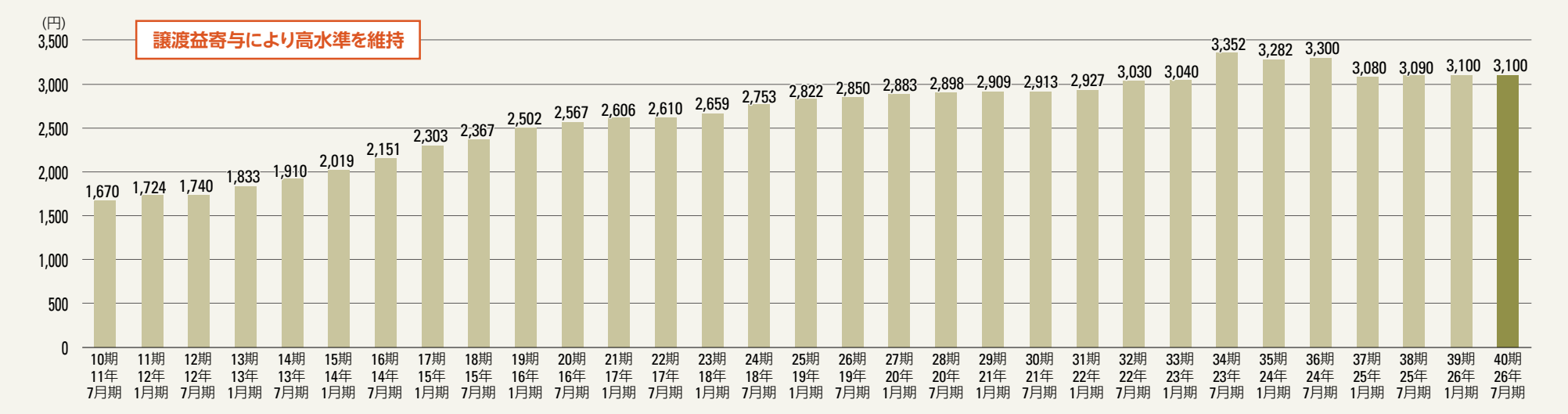
保有物件周辺エリアの開発（麻布台ヒルズエリア）

- 「Modern Urban Village」をコンセプトとして誕生した「麻布台ヒルズ」（2023年11月24日開業）は、「Green & Wellness」という街全体のテーマに沿い、人々が自然と調和しながら、心身ともに健康で豊かに生きることを目指す街です。約8.1haもの広大な計画区域は圧倒的な緑に包まれ、街の中心に据えられた約6,000㎡の広大な中央広場を含む緑化面積は約2.4haに上ります。
- オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多様な都市機能が高度に融合されます。
- 延床面積約861,700m²、オフィス貸室面積約214,500m²、住宅戸数約1,400戸、就業者数約20,000人、想定年間来街者数約3,000万人を予定しています。
- オフィスについては、街全体がひとつのワークプレイスとなることで、自由で創造的な働き方を実現します。

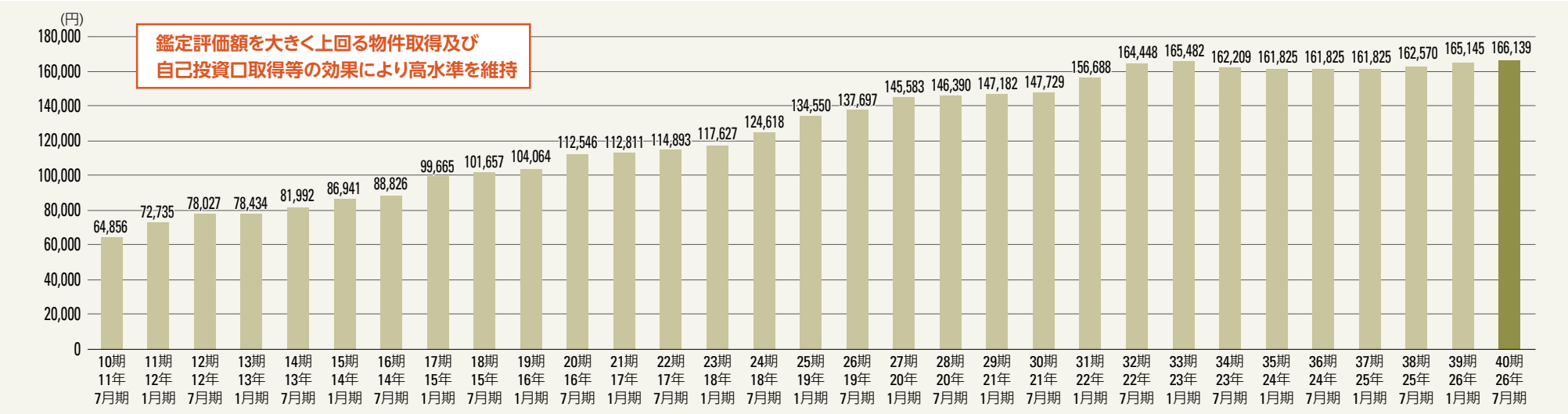
財務・非財務情報ハイライト

財務ハイライト

1口当たり分配金



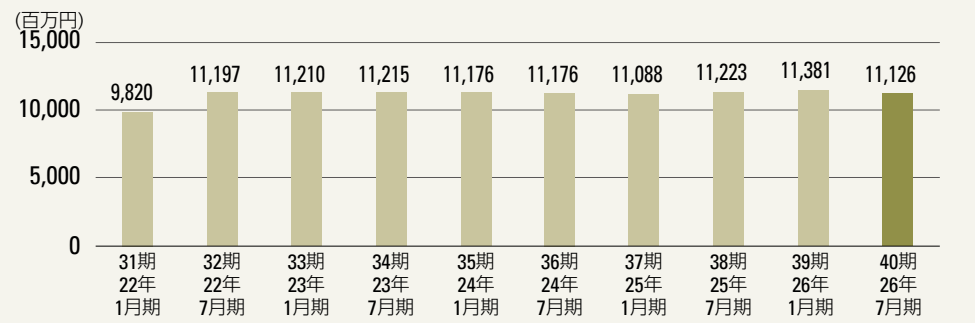
1口当たりNAV



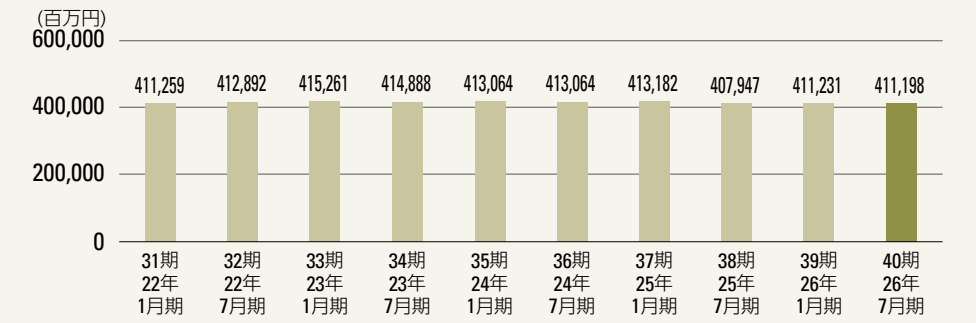
財務・非財務情報ハイライト

財務ハイライト

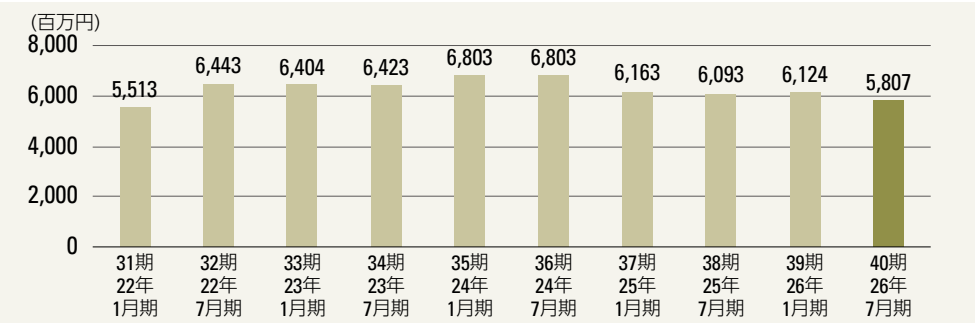
営業収益



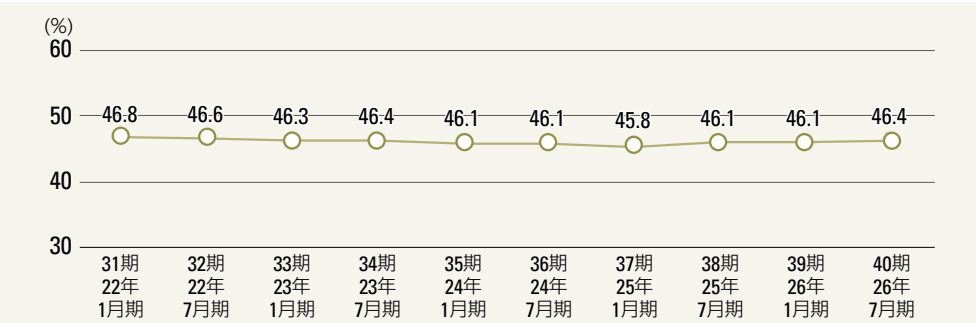
総資産額



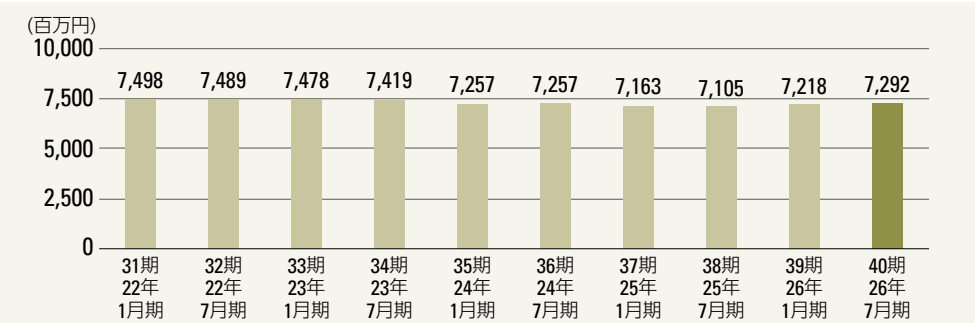
当期純利益



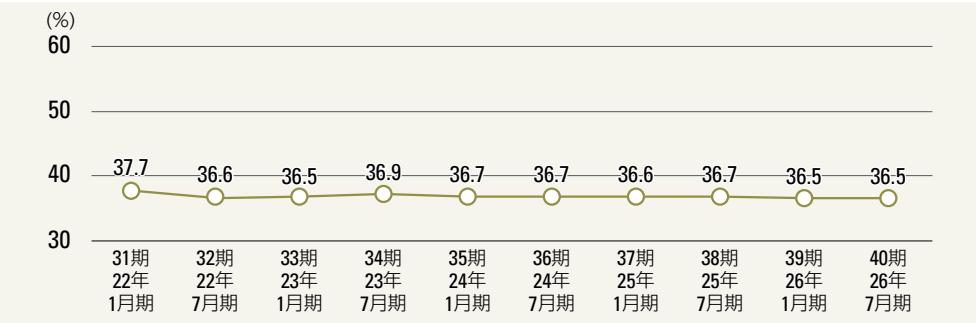
LTV(帳簿価額ベース)



NOI



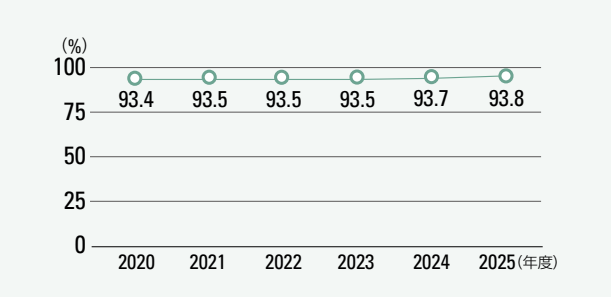
LTV(鑑定評価額ベース)



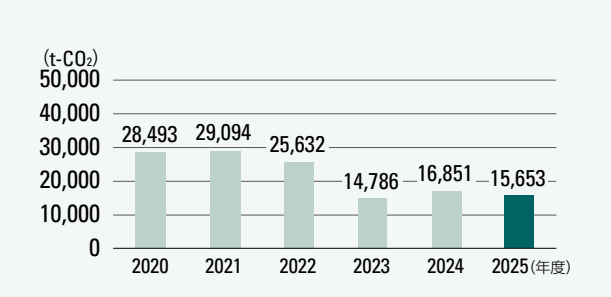
財務・非財務情報ハイライト

非財務ハイライト

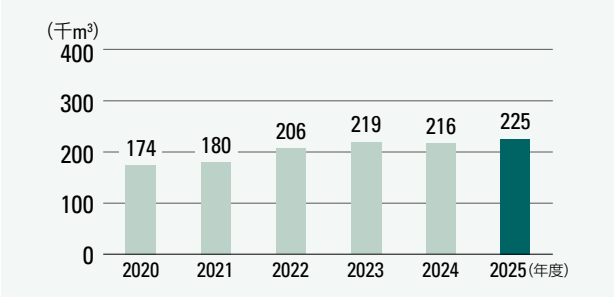
グリーンビル認証保有物件比率



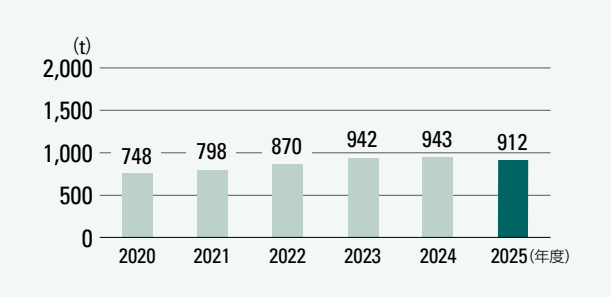
温室効果ガス排出量(CO_2)



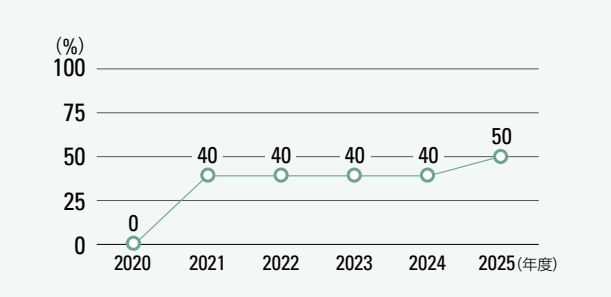
水使用量



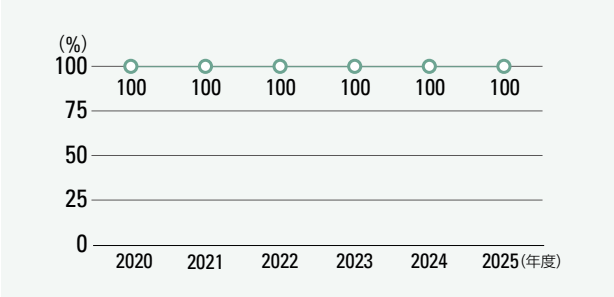
廃棄物排出量



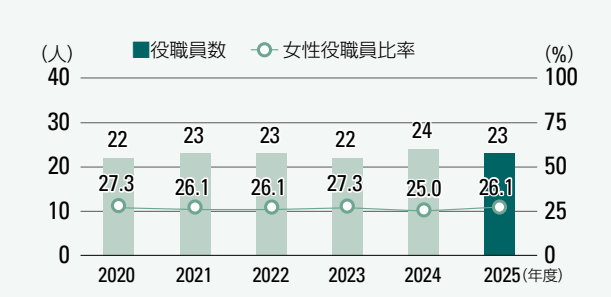
投資法人 女性役員比率



投資法人 役員会出席率



資産運用会社 役職員数



資産運用会社 従業員満足度調査

資産運用会社 有給休暇取得率

リスクと機会

本投資法人は、重要性の高いリスクを見極めて適切な対応を講じるとともに事業における機会として捉え、持続的な価値創造・成長の実現に向けた取り組みを実施しています。

リスク項目	リスク内容・影響	リスクへの対策・機会
市場変動リスク	●不動産市況の悪化により賃貸収入が減少するリスク ●保有不動産の資産価値低下により財務体質が悪化するリスク ●金融市場の変動により資金調達コストが増加するリスク	●市場環境に関わらず高い収益性・資産価値の維持が期待できる「東京都心プレミアム物件」への投資 ●強固な財務体質の維持、高い財務格付の保持 ●長期にわたる収益性・資産価値の維持向上による投資主からの高い信頼感の獲得
人口減少リスク／ワークスタイル変化に関するリスク	●人口減少やCOVID-19を契機としたテレワーク拡大によりオフィス需要が減退するリスク	●人口減少やテレワーク拡大の状況においても、本社機能としてのオフィス需要が確実に獲得できる「東京都心プレミアム物件」への投資 ●利便性・快適性・安全性に優れた「東京都心プレミアム物件」への投資に加えて、テナントニーズに応える優れた管理運営の提供による更なる競争優位性の確保
保有物件の経年劣化リスク	●時間の経過とともに建物が老朽化してテナント需要が減退するリスク	●森ビルグループの長年の管理実績に基づく最適な資産価値維持のための工事の実施
地震リスク	●地震により建物が損傷することによる資産価値低下・修繕費増加、補修期間中の賃料逸失リスク	●PMLが低位で耐震性に優れた物件への投資 ●耐震性が高くBCP対応に優れた物件を保有することによるテナント需要の獲得
気候変動リスク	●気候変動による異常気象の激甚化に伴い建物が損傷して生じる資産価値低下・修繕費増加、補修期間中の賃料逸失リスク ●法規制強化による炭素税の導入リスク	●環境性能に優れた物件への投資、グリーンビル認証の取得、温室効果ガス削減の推進 ●洪水リスクが低いエリアに所在する物件への投資 ●気候変動リスクが低く環境性能に優れた物件を保有することによるテナント需要の獲得
ESG関連リスク	●ESGへの関心の高まりに伴いESG低評価企業における資本市場での評価低下・資金調達コスト上昇リスク	●ESG外部評価の向上への取り組み、積極的な情報発信 ●ESG高評価企業としての資本市場での評価向上、資本調達コストの低下
人材に関するリスク	●資産運用会社において有能な人材の確保・育成が出来ないことや、能力が十分に発揮出来ないことによる投資法人のパフォーマンス低下リスク	●効果的な人材育成プログラムの設定（評価・フィードバック、研修制度、資格取得補助等） ●各人の能力が十分に発揮できる優れた職場環境の整備 ●従業員満足度調査の実施および継続的な課題改善
コンプライアンス関連リスク	●業務遂行におけるコンプライアンス違反による信頼失墜リスク	●有効な内部統制の構築、コンプライアンスの徹底、内部監査によるチェック・課題改善等を適切に実行することによるステークホルダーからの高い信頼感の獲得

サステナビリティマネジメント

Sustainability

考え方と体制

方針・考え方

森ヒルズリート投資法人および資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、それぞれの基本理念・経営理念に掲げるとおり、「都市」の競争力・価値創造力に着目した投資を行うことで投資主価値の最大化を図るとともに、『投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じて、都市の創造と発展に貢献すること』を目指しています。

現在の社会には様々な課題が存在しており、企業として主体的に課題改善への貢献を図りながら事業活動を行うことが求められるとともに、課題改善に取り組むことは企業競争力の強化につながると考えています。

本投資法人および資産運用会社は、ESG（E：環境、S：社会、G：ガバナンス）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な社会課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

また、サステナビリティに関わる業務推進は、サプライチェーン全体での取り組みが必要であり、様々なステークホルダーと価値観を共有しながら、共同で取り組みを行います。

サステナビリティ推進体制

サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社において設置される「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。

同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、全ての部長および一部の企画部員を委員とする構成であり、年度毎に設定される「サステナビリティ推進プログラム」に基づいて様々な取り組みを実施します。

同委員会は、原則として年2回、社会情勢や投資法人の運用状況を踏まえながら、方針やサステナビリティ推進プログラムの策定、プログラム進捗のモニタリング、各部署からの各種提案に対する検討などを実行します。

代表取締役社長は、サステナビリティ推進に関する最終責任者として、方針や推進プログラムを承認するとともに、サステナビリティ推進の徹底が確保されていることを常時監視し、必要に応じてサステナビリティ推進体制の確立・維持のための対応を行います。

また、サステナビリティに関わる取り組みについては、定期的に本投資法人の役員会および資産運用会社の取締役会において報告が行われます。

各機関はESGに関わる重要な課題への取り組み状況やコンプライアンス・リスク管理状況について監督を行います。

サプライチェーン全体での取り組み

サステナビリティに関わる業務推進は、環境面・社会面のいずれにおいても、サプライチェーン全体での取り組みが必要であり、様々なステークホルダーと価値観を共有しながら、共同で取り組みを行うことが必要であると考えます。

テナントや地域住民、PM会社、物件パイプラインを提供するスポンサーの森ビルなどのステークホルダーとともに、双方向のコミュニケーションを積極的に図ることで価値観を共有し、共にサステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

P51 PM会社との協働・協定

ESGに関わる重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティの特定プロセス

本投資法人は、2020年にESGに関わる重要課題（マテリアリティ）を以下のプロセスで特定しました。特定にあたっては、2015年に国連で採択された世界共通の目標であるSDGs（持続可能な開発目標）※1も参考にしています。

STEP 1　課題の抽出

SDGs※1をはじめ、ISO26000※2、GRIスタンダード※3、ESG評価機関やGRESBの評価項目等を参照し、検討すべき56の課題を抽出

STEP 2　課題の重要性評価

STEP1で抽出した課題を「本投資法人にとっての重要度」と「ステークホルダーにとっての重要度」の2つの視点から評価・優先順位付けし、重要課題案（重要課題マトリクス）を作成

STEP 3　妥当性の確認

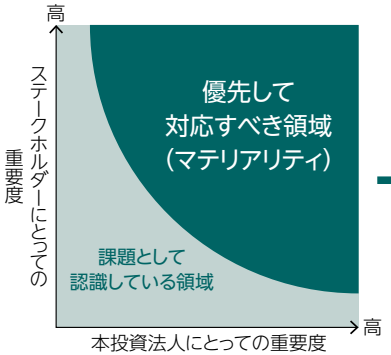
重要課題案について、同業他社の重要課題やESG評価機関における重要指標やSASB※4スタンダードとの比較検証のほか、外部コンサルタントとの意見交換を踏まえ、妥当性を確認

STEP 4　重要課題の特定

妥当性を確認した重要課題案について、資産運用会社に設置されているサステナビリティ委員会での審議を経て、本投資法人にとって重要なESGに関わる重要課題（マテリアリティ）を特定

※1　SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）：2015年9月の国連サミットで採択された持続可能な開発のための2030アジェンダに盛り込まれた17の目標
※2　ISO26000：ISO（国際標準化機構）が2010年に発行した組織の社会的責任に関する国際規格
※3　GRIスタンダード：国際的な非営利団体であるGRI（Global Reporting Initiative）が2016年に策定したサステナビリティ報告に関する国際基準
※4　SASB（Sustainability Accounting Standards Board：サステナビリティ会計基準委員会）：企業におけるサステナビリティ情報開示の基準を提案する米国のNGO。企業が投資家にサステナビリティ情報を開示する際の業種別・産業別のサステナビリティ会計基準（SASBスタンダード）を開発している

重要性評価のイメージ（重要課題マトリクス）



重要度の高い課題を「優先して対応すべき領域」と捉え、マテリアリティとして特定
（森ヒルズリート投資法人のマテリアリティは、次ページを参照ください。）

SDGsに対する取り組み

本投資法人はESG重視の経営を一層推進するために、優先的に対応すべき重要課題（マテリアリティ）を特定し、関連性の強いSDGsの目標を明確にしました。

SDGsを含めた社会課題への対応を強化し、企業競争力の維持・向上を図るとともに、サステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

ESGに関わる重要課題（マテリアリティ）

森ヒルズリート投資法人のマテリアリティ

	重要課題（マテリアリティ）	主な取り組み	関連する主なSDGs	関連ページ
E 環境	●温室効果ガスの削減/保有物件の省エネルギー推進 ●再生可能エネルギーの活用	●気候変動イニシアティブへの参加 ●TCFDへの賛同 ●省エネルギー推進（省エネルギー技術の導入など） ●再生可能エネルギー活用の拡大	7 9 11 13	P28-35
	●自然との共存	●緑化推進とヒートアイランド対策 ●生物多様性の保全	11 15	P35 P38
	●サステナビリティ認証への対応	●グリーンビル認証の取得・向上への各種取り組み ●グリーンビルに関する研修の実施	7 11 12 13	P26-27
S 社会	●BCP対応（防災・建物のレジリエンス） ●テナントの健康・快適性・利便性	●BCP対応の充実 ●非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施 ●バリアフリー対応 ●不動産取得時のデューデリジェンス ●テナント顧客満足度調査の実施	3 8 11	P9 P45-46 P48-50
	●人権の尊重 ●ダイバーシティの推進	●内部通報制度の適切な環境の整備 ●人権・ダイバーシティに関する研修（LGBTを含む）の実施 ●女性にとって働きやすい職場環境の構築	5 10	P40-41
	●人材育成	●コンプライアンスやESGへの取り組みを含む多様な視点での人事評価・フィードバック ●階層別の様々な研修や資格取得制度の整備	4 8	P42-43
	●健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進 ●従業員満足度の向上	●有給休暇取得促進と時間外労働の削減 ●従業員の安全衛生管理体制の整備 ●健康診断の実施 ●従業員満足度調査の実施	3 8	P44
	●ステークホルダーとの双方向コミュニケーション	（P39「ステークホルダー・エンゲージメント」を参照）	17	P39
G ガバナンス	●コーポレートガバナンスの強化 ●コンプライアンス・企業倫理の徹底 ●利益相反取引の防止 ●リスクの特定と管理対応 ●ESG情報の情報開示要請への対応	●不正・腐敗防止を含むコンプライアンス関連の研修の実施 ●定期的なリスクの洗い出しと適切なモニタリングおよび対応 ●ウェブサイトでのESG情報の開示の充実 ●統合報告書の発行	16	P55-61

KPI・目標

KPI・目標

本投資法人では、ESGに関する重要課題（マテリアリティ）を特定し、それぞれの課題について重要実績評価指標（KPI）・目標を設定しています。
目標に対する実績の把握・分析を定期的に行い、必要な対策を実施することにより、サステナブルな社会の実現に向けた課題解決と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

	重要課題（マテリアリティ）	項目	目標	実績参照先
E 環境	●サステナビリティ認証への対応	●グリーンビル認証	認証物件比率90%以上維持（2030年度：取得価格ベース）	グリーンビル認証
	●温室効果ガスの削減 ●保有物件の省エネルギー推進	●温室効果ガス削減（2019年度比）	［中間］50%削減（2030年度：総量ベース） ［長期］ネット・ゼロ（2050年度：総量ベース）	気候変動
	●再生可能エネルギーの活用	●再生可能エネルギー使用量	（定量目標なし：確認項目）	
	●自然との共存	●緑被率（主要施設）	（定量目標なし：確認項目）	緑化と生物多様性
	—	●水使用量削減（2013年度比）	10%削減（2030年度：原単位ベース）	資源循環（水・廃棄物）
	—	●リサイクル率	75%以上（2030年度）	
S 社会	●人材育成	●研修時間、資格取得補助	（定量目標なし：確認項目）	従業員への取り組み
	●従業員満足度の向上	●従業員満足度調査（第三者機関による）	総合満足度：毎年3.5以上（満点5.0）	
	●ダイバーシティの推進	●全社員に対するダイバーシティに関する研修	2年に1回	
		●女性管理職比率	（定量目標なし：確認項目）	
	●人権の尊重	●人権・いじめ・ハラスメントに関する研修	2年に1回	
		●労働問題・差別・ハラスメント申告件数	（定量目標なし：確認項目）	
	●健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進	●健康診断受診率	毎年100%	
		●有給休暇取得率	毎年85%以上	
		●時間外労働時間	月間15時間未満（毎年平均）	
	●BCP対応（防災・建物のレジリエンス）	●ポートフォリオPML	（定量目標なし：確認項目）	テナント・地域社会への取り組み
		●総合震災訓練	年2回	
	●テナントの健康・快適性・利便性	●テナント満足度調査	オフィス：2年に1回	
	●ステークホルダーとの双方向コミュニケーション	●IR活動実績・HP外部評価	（定量目標なし：確認項目）	投資主への取り組み
G ガバナンス	●コーポレートガバナンスの強化	●女性役員比率	30%以上を維持	コーポレートガバナンス
		●役員会出席率	（定量目標なし：確認項目）	
	●コンプライアンス・企業倫理の徹底	●コンプライアンス研修	（定量目標なし：確認項目）	コンプライアンス・企業倫理
		●不正腐敗関連摘発件数	（定量目標なし：確認項目）	
		●内部通報件数	（定量目標なし：確認項目）	

外部評価

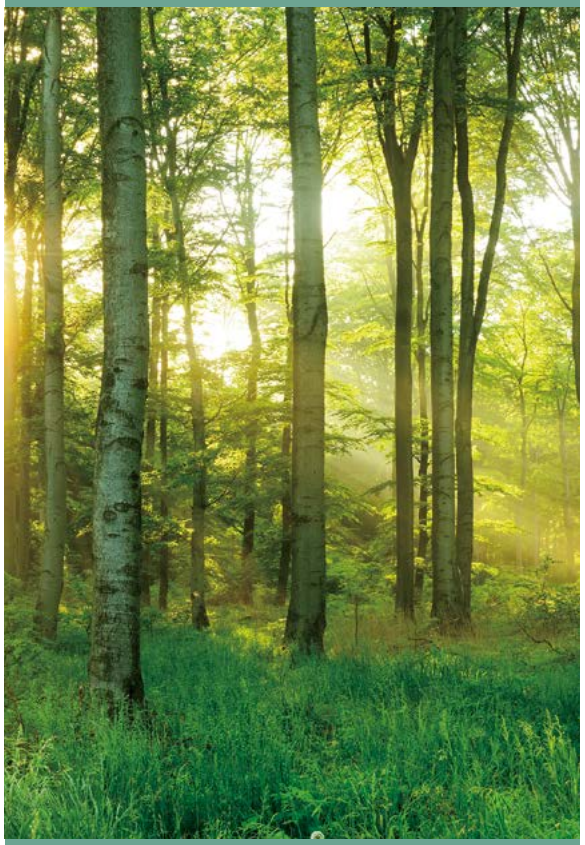
GRESB

GRESBにて「3 Stars」の評価を取得

2026年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESB Ratingで「3 Stars」を獲得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示すGreen Starの評価を15年連続で取得しました。

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

環境への取り組み



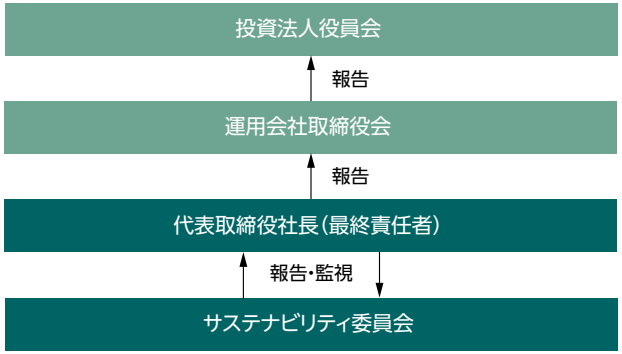
Environment

環境管理システム（EMS）

サステナブルな社会の実現に向けて、様々な環境面における課題の改善に継続的に取り組むため、独自の環境管理システム（EMS）を構築・運用しています。

なお、EMSの運用・見直しについては、サステナビリティ全般に関する企画・立案・推進・管理を担う「サステナビリティ委員会」で行っています。

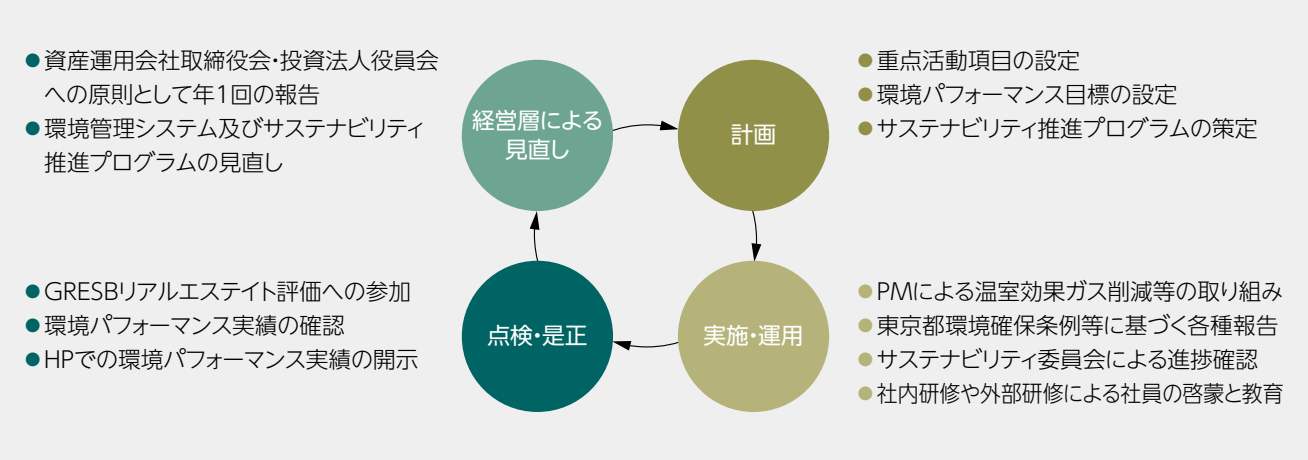
サステナビリティ推進体制図



環境管理システム概要

環境管理システム
- 1-1. 経営理念及び環境に関する方針と位置付け
- 2-1. 環境管理システム（EMS）の目的と運用
- 2-2. サステナビリティ推進体制
- 3-1. 重点活動項目と環境パフォーマンス目標
- 3-2. サステナビリティ推進プログラム
- 4-1. 人材育成・能力開発
- 4-2. 内外とのコミュニケーション
- 5-1. 環境パフォーマンスの監視・測定・分析及び記録
- 5-2. サステナビリティ推進プログラム及びEMSの見直し

PDCAサイクル概念図



グリーンビル認証

方針・考え方

良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指すために、外部評価を通じて、自らの状態を客観的に把握すると同時に、更なる改善・向上のための参考としています。

その中で、グリーンビル認証については、以下の目標を掲げ、認証取得の積極的な取り組みを行っています。

[目標] グリーンビル認証保有物件比率

認証物件比率 **90%** 以上維持
（2030年度：取得価格ベース）

実績
（2026年7月31日時点）
93.8%
（取得価格ベース）

実績（参考）
（2026年7月31日時点）
84.5%
（賃貸可能面積ベース）
80.0%
（物件数ベース：8物件／10物件）

※ラフォーレ原宿（底地）を除く

グリーンビル認証

CASBEE不動産評価認証

建物環境総合性能評価システム（CASBEE）は、国土交通省の主導の下、オフィスビルなど収益不動産を対象に、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

「エネルギー・温室効果ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」及び「屋内環境」の5分類で構成されており、国際的な環境評価であるLEEDなどの世界共通指標を意識した評価項目となっています。

本投資法人が保有する六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、虎ノ門ヒルズ 森タワー、愛宕グリーンヒルズ MORIタワー、オランダヒルズ森タワー、後楽森ビルにおいては最高ランクである「Sランク」を、赤坂溜池タワーにおいては準最高ランクである「Aランク」の認定を受けました。

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

アークヒルズ サウスタワー

アークヒルズ サウスタワーは最高ランクである「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物」の認証を取得しました。

CASBEE認定を受けている保有ビル

CASBEE Sランク ★★★★★

六本木ヒルズ森タワー

アーク森ビル

虎ノ門ヒルズ森タワー

愛宕グリーンヒルズ MORIタワー

オランダヒルズ森タワー

後楽森ビル

CASBEE Aランク ★★★★

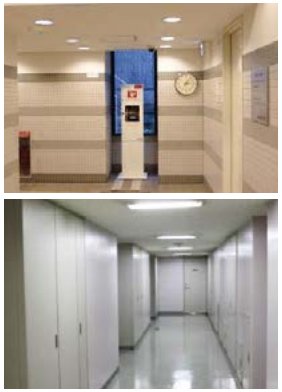
赤坂溜池タワー

グリーンビル認証

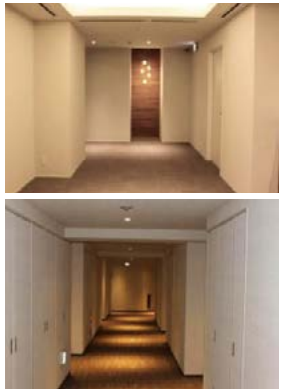
未認証物件におけるグリーンビルへの取り組み

六本木ファーストプラザ、六本木ビュータワー及び赤坂溜池タワー（住宅）では、共用部照明のLED化工事や空調改修工事などの取り組みにより、省エネルギー化を推進するとともに、廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷低減への取り組みを行っています。

六本木ビュータワー：共用部改修工事に伴う照明のLED化



施工前



施工後

グリーンビル研修と資格取得

全従業員を対象にグリーンビルに関する知識と理解の向上のための研修を定期的に実施しています。

また、以下のような資格取得や講習の受講を推奨し、費用の補助を行うことで、環境に対する負荷の軽減を推進する管理運営能力の向上につなげています。

- CASBEE不動産評価員
- 省エネ法に基づくエネルギー管理講習
- 東京都の定めに基づく新規管理者等制度講習

気候変動

方針・考え方

温室効果ガス排出量は増加の一途をたどり、地球温暖化が気候システムに長期的な変化を及ぼし、様々な異常気象を引き起こしていると考えられています。

温室効果ガス削減をはじめとする地球温暖化対策に取り組むことにより、気候システムへの影響の緩和に貢献できるとともに、同課題に対して優れた対応機能を持つ不動産を保有することは、テナントから評価と支持を得られると考えられ、ポートフォリオ競争力の強化につながります。

本投資法人および資産運用会社は、CO_2排出量について、基準年（2019年度）比で2030年度までに50%削減、2050年度までにネットゼロを目指します。

エリアの総合的かつ高品質なマネジメントにより、低炭素化への努力を継続して、地球温暖化防止・気候変動への対応に取り組みます。

［目標］温室効果ガス削減

長期目標（2050年度）**ネットゼロ**

中期目標（2030年度）**50%** 削減
（総量ベース：2019年度比）

実績（2025年度）
49.9%削減
（総量ベース：2019年度比）

外部イニシアティブ

気候変動イニシアティブ

資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、気候変動イニシアティブ（JCI:Japan Climate Initiative）の設立宣言に賛同し、2020年10月に参加しました。JCIのメンバーとして、先駆的に気候変動対策に取り組む企業や自治体等の経験を共有し、実践することでパリ協定が求める脱炭素社会の実現を目指します。

資産運用業協会

資産運用会社が会員である資産運用業協会では「資産運用業宣言2020」を制定し、投資活動を通じて気候変動を含む社会課題の解決を図り、豊かな暮らしと持続可能な社会の実現に貢献することを社会的使命としています。資産運用会社は同協会と一致した見解を保持しており、環境に配慮した不動産への投資・運用を通じて気候変動への対応に取り組みます。

TCFDへの賛同・対応

資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、金融安定化理事会（FSB）により設置されたTCFD（気候変動関連財務情報開示タスクフォース）による2017年6月公表の提言について、2020年5月に賛同を表明しました。

同提言に基づく気候変動に係るリスク管理や取り組みを推進し情報開示を行っています。

TCFD提言に沿った開示対応表

TCFD提言の概要		本投資法人の開示内容と開示場所
［ガバナンス］ 気候関連のリスク及び機会に係る組織のガバナンスを開示	気候関連のリスク及び機会についての取締役会による監視体制を説明	P6 トップメッセージ P20 サステナビリティマネジメント P30 ガバナンス ～推進・監督体制～
	気候関連のリスク及び機会を評価・管理する上での経営者の役割を説明	
［戦略］ 気候関連のリスク及び機会がもたらす組織のビジネス・戦略・財務計画への実際の及び潜在的な影響を開示	組織が識別した短期・中期・長期の気候関連のリスク及び機会を説明	P31-33 戦略 ～気候関連シナリオ分析～
	気候関連のリスク及び機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響を説明	
	2℃以下シナリオを含む、さまざまな気候関連シナリオに基づく検討を踏まえて、組織の戦略のレジリエンスについて説明	
［リスク管理］ 気候関連リスクについて、組織がどのように識別・評価・管理しているかについて開示	組織が気候関連リスクを識別・評価するプロセスを説明	P20 サステナビリティマネジメント P30 リスク管理 ～気候変動リスクマネジメント～
	組織が気候関連リスクを管理するプロセスを説明	
	組織が気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理にどのように統合されているかについて説明	
［指標と目標］ 気候関連のリスク及び機会を評価・管理する際に使用する指標と目標について開示	組織が自らの戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスク及び機会を評価する際に用いる指標を開示	P26［目標・実績］グリーンビル認証保有物件比率 P28［目標・実績］温室効果ガス削減
	Scope 1、Scope 2及び当てはまる場合はScope 3の温室効果ガス（GHG）排出量と、その関連リスクについて開示	P29 CO_2排出量と原単位の推移
	組織が気候関連リスク及び機会を管理するために用いる目標、及び目標に対する実績について説明	P26［目標・実績］グリーンビル認証保有物件比率 P28［目標・実績］温室効果ガス削減

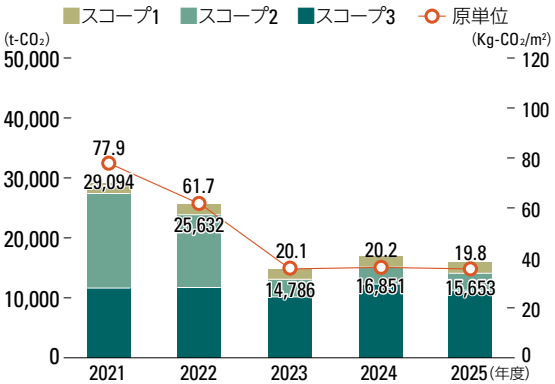
気候変動

指標と目標 ～温室効果ガス削減～

一層の削減を進めるため、2022年6月に目標の見直しを行いました。本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件におけるCO_2排出量（総量：スコープ1・2・3）について、基準年（2019年度）比で2030年度までに50%削減、2050年度までにネットゼロを目指します。

CO_2排出量と原単位の推移　数値は一部を除き第三者による検証・保証が行われています。なおスコープ1は全てCO_2です。

［バウンダリー］本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件（カバー率：下表参照）



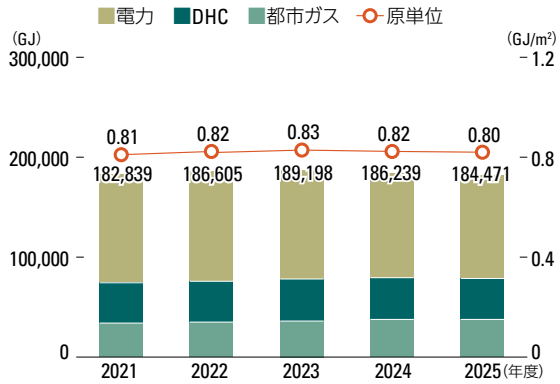
(年度)

	2021	2022	2023	2024	2025
スコープ1（t-CO_2）	1,696	1,755	1,667	1,743	1,818
スコープ2（t-CO_2）	15,770	12,145	2,866	2,810	2,739
スコープ3（t-CO_2）	11,627	11,732	10,252	12,297	11,096
原単位（Kg-CO_2/m^2）	77.9	61.7	20.1	20.2	19.8
検証保証率（%）	78.2	78.3	78.3	78.3	78.7
カバー率（%）	88.0	88.1	88.1	88.1	88.2

※CO_2排出量は、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」に基づき算定しています。
※原単位は、CO_2排出量（スコープ1・2）を算定対象総延床面積で除して算定しています。
※スコープ3は、2020年度より上記マニュアルに沿って算定対象を拡大し、2019年度以前の数値も新たな基準に沿って変更しています。

エネルギー使用量と原単位の推移

［バウンダリー］本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件（カバー率：下表参照）



(年度)

	2021	2022	2023	2024	2025
電力（GJ）	108,503	110,368	110,372	106,050	105,233
DHC（GJ）	40,318	41,039	42,380	42,089	40,260
都市ガス（GJ）	34,016	35,197	36,445	38,099	38,978
原単位（GJ/m^2）	0.81	0.82	0.83	0.82	0.80
検証保証率（%）	78.2	78.3	78.3	78.3	78.7
カバー率（%）	88.0	88.1	88.1	88.1	88.2

※都市ガスのエネルギー使用量は、都市ガスの使用量に、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」に定める単位発熱量を乗じ、算定しています。
また原単位は、エネルギー使用量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

カテゴリー別スコープ3排出量の推移　［バウンダリー］本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件

（単位：t-CO_2）

カテゴリー	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
1.購入した製品・サービス	2,833	3,322	3,345	3,407	3,604
2.資本財	4,479	3,955	2,347	4,421	3,082
3.スコープ1・2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	3,770	3,842	3,901	3,828	3,763
4.輸送・配送（上流）	0	0	0	0	0
5.事業から出る廃棄物	537	604	651	633	637
6.出張	0	0	0	0	1
7.雇用者の通勤	6	6	6	6	5

※環境省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関するガイドライン」に基づき算定しています。
また、上記に記載のないカテゴリーは、排出源が存在しない、若しくはスコープ1・2に含めて算定しています。

気候変動

ガバナンス ～推進・監督体制～

気候変動に関わる取り組みについては、資産運用会社に設置されるサステナビリティ委員会が中心となり、リスク管理、方針・プログラムの策定、進捗のモニタリング等を実行します。

サステナビリティ委員会は、資産運用会社の代表取締役社長が委員長を務め、全体を統括する役割を担い、構成員となる全部長と一部の企画部員の参画により、全社的な取り組みの推進を目指します。

また、本投資法人の役員会および資産運用会社の取締役会は、原則として年1回サステナビリティ委員会から、気候変動に関するリスク管理やプログラムの進捗状況の報告を受け、リスク管理プロセスの効果見直しや、必要に応じた新たな行動の指示を行い、リスク全般の監督を行います。

役員会および取締役会の報告状況

本投資法人の役員会(2026年1月期第3回)および資産運用会社の取締役会(2025年度第7回)において、ESGに関する外部評価の結果や温室効果ガス削減目標等について報告が実施され、今後の取り組みについて議論が行われました。

リスク管理 ～気候変動リスクマネジメント～

本投資法人では、気候変動に係るリスクについては、資産運用会社の代表取締役社長を責任者とするプロジェクトチームを立ち上げ、企業全体のリスク管理から独立した管理体制を採用するとともに、トップ自らのリーダーシップのもと、全社を統括する立場としての広い視野と長期的な視点を積極的に活用しています。

2020年5月のTCFD提言への賛同後、改めて気候変動が本投資法人に及ぼす影響によるリスクと機会を特定しました。同年秋には特定したリスクと機会が本投資法人及び資産運用会社の事業に与える影響を把握するとともに、戦略の見直しの要否を検討する目的でシナリオ分析を実施して、リスクの発生可能性と時期、発生した際の財務影響評価に基づき、特に重要性の高いリスクを洗い出しています。

この度の分析結果を受けて、今後、従来の取り組みをさらに強化する形で、サステナビリティ委員会において対応方針やプログラムの策定、進捗のモニタリングを実施します。

インターナル・カーボンプライシング

社内炭素価格(10,000円/t-CO_2)を設定し、投資判断や省エネルギー推進工事の実施における参考として活用しており、地球温暖化防止・気候変動への対応の促進につなげています。

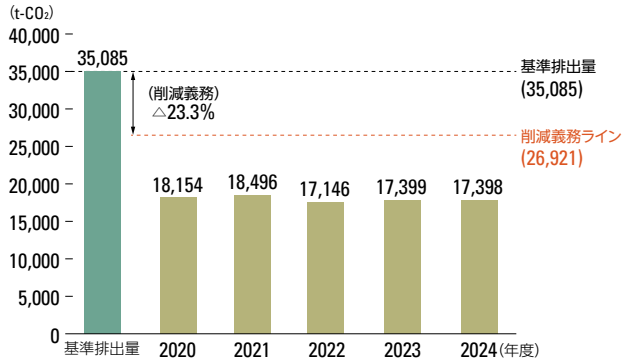
新規物件の投資検討においては、対象物件のCO_2排出量に社内炭素価格を適用した換算額を反映した収支を算出したうえで、評価額の決定や投資判断の参考としています。

また、省エネルギー改修工事(空調更新・照明LED化等)においては、工事の実施により削減が見込まれるCO_2排出量を把握できる場合、社内炭素価格を適用した換算額を算出し、当該換算額も考慮したうえで工事実施判断の参考としています。

公共政策・規制への対応

本投資法人および資産運用会社は、事務所及び本投資法人保有物件が所在する東京都の気候変動に対する政策に賛同するとともに、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく温室効果ガスの削減に取り組んでいます。

公共政策・規制への対応



※東京都「大規模事業所への温室効果ガス排出総量削減義務と排出権取引制度」において、温室効果ガスの削減義務を課せられている事業所(オランダヒルズ森タワーを除く全オフィス物件)を集計しています。なお、一部を所有している物件については、本投資法人が権利を有する割合を乗じて算定しています。

気候変動

戦略 ～気候関連シナリオ分析～

シナリオ分析の目的

気候変動により引き起こされる異常気象や気候変動対策への社会要請の高まり等が、将来的に本投資法人及び資産運用会社に及ぼすリスクと機会を把握するとともに、現状の気候変動対策の有効性を検証し、必要に応じて将来の戦略策定に活かすことを目的としました。

TCFD提言に従い、2℃シナリオ及び4℃シナリオの複数のシナリオに基づく分析を行い、異なる気象状況や社会環境下においてもレジリエンスを確保するとともに、持続的な事業の成長を目指します。

分析対象と前提条件

[地域]本投資法人の投資物件の立地する東京都心部に限定
[範囲]資金調達/物件取得からテナント管理に至るサプライチェーン全体
[期間]現在から2050年(中期：2026年から2030年
長期：2031年から2050年)

主な採用シナリオ

[2℃シナリオ]
RCP2.6(IPCC AR5)、IEA SDS(IEA WEO2019及び2020)
[4℃シナリオ]
RCP8.5(IPCC AR5)、IEA STEPS(IEA WEO2019及び2020)
※IPCC AR5：気候変動に関する政府間パネル 第5次評価報告書
IEA：国際エネルギー機関　SDS：Sustainable Development Scenario
STEPS：Stated Policy Scenario　WEO：World Energy Outlook

分析手順

❶TCFDの整理する気候関連リスク・機会についてディスカッションを重ね、本投資法人及び資産運用会社の事業に大きな影響を与え得る要因を特定
❷①で特定したリスク・機会について、採用シナリオの将来予測に基づき、2℃及び4℃シナリオ下での状況を整理・把握
❸②の将来予測に基づき、本投資法人及び資産運用会社における財務影響を算出。なお、情報不足等により定量的な算出が困難である場合には、定性的な分析を実施
❹③の結果への対応策を検討

リスク分類	ドライバー	リスク	財務影響及び影響が最大化する時期		機会・対応策	参照ページ
			2℃シナリオ	4℃シナリオ		
移行リスク	●GHG排出の価格付け進行	**炭素税の負担増** ●炭素税に伴う、保有物件へのGHG排出にかかる課税	中 長期	―	**GHG排出量の削減** ●再生可能エネルギー比率の向上 ●省エネ機器やエネルギー管理システムの導入	P34-35 省エネルギーの推進
	●既存製品／サービスに対する義務化／規制化	**規制対応のための修繕工事・設備投資の増加** ●ビルの省エネ基準（ZEB化）の強化・総量規制の導入	小 中期	小 中期	**水道光熱費の削減** ●ビルの省エネ基準（ZEB化）対応工事 ●設備投資の実施	P34-35 省エネルギーの推進
	●既存製品／サービスの低炭素オプションへの置換 ●消費者行動／好みの変化	**省エネ性の低い物件需要の減少** ●環境意識の高まりから省エネ性を重視するテナントの増加	小 長期	小 長期	**省エネ性の高い物件需要の増加** ●グリーンビル認証の取得 ●環境性能に関する情報開示の推進	P26-27 グリーンビル認証
	●ステークホルダーの不安増大、またはマイナスのフィードバック	**資金調達コストの増加** ●ESG投資家の増加に伴い、省エネ性能の低い物件に対する評価の低下	小 長期	小 長期	**資金調達コストの低下** ●ESG評価におけるランクの向上 ●グリーンファイナンスの実行	―
物理リスク	●サイクロン、洪水などの異常気象の激甚化	**保有物件の損傷修繕費用の増加、現有資産の償却** ●台風や洪水による保有物件の損傷・損壊	小 長期	小 長期	●レジリエンスの高い物件の保有 ●浸水リスクアセスメントに基づく適切な対応	―
	●平均気温の上昇	**水道光熱費の増加** ●気温上昇に伴う冷房利用の増加	小 長期	小 長期	●省エネルギー技術の導入や緑被率の向上 ●テナントとの協働による省エネルギー活動の推進	P34-35 省エネルギーの推進／緑化推進とヒートアイランド対策

気候変動

2℃シナリオの世界：低炭素社会（2050年時点）

分析結果

2℃シナリオにおいては、移行リスクが顕著となり、CO_2排出の抑制を目的とし、日本においても高額な炭素税の導入により、保有物件から排出されるCO_2への課税や、省エネ基準等の環境規制の強化により、その対応にかかる改修等、運用コストの増加が想定されます。また、規制の強化は、テナントの物件選択に影響を与えることが想定され、競合物件との比較において省エネ性の低い物件需要の減少も予見されます。加えて、そのような物件を多く保有している場合には、投資家やレンダーからの資金調達コストが増加する恐れがあります。

本投資法人では、2℃シナリオの示す低炭素社会への移行を見据え、これらのリスクに対応し、競争優位性を維持するため、省エネ性能が高く、高水準のグリーンビル認証を付与された物件を中心としたポートフォリオを構築するとともに、継続的な設備更新にも積極的に取り組んでおり、これらのリスクに起因する事業への影響は限定的であると判断しています。

気象

概ね現状維持

- 台風の発生頻度は概ね変化なし
- 日本での洪水頻度は概ね変化なし
- 気温上昇に伴い水道光熱費は微増

政府

積極的な気候変動政策

- 高額な炭素税の導入
- 政府のZEB化の推進強化や省エネ基準の引き上げがみられる

投資家・レンダー

増加するESG投資・融資

- 企業へのESG情報開示要請レベルは向上
- 省エネ性能の高い物件を保有する場合、資金調達コストは低下

本投資法人

省エネ投資の増加は限定的

- 省エネ基準適応のための投資は増加するものの限定的
- 炭素税の負担が増加
- 省エネ性能の高い物件に対する安定的な需要

顧客（テナント）

オフィス選定では省エネ性能を重視

- 省エネ性能の高い物件のテナント需要が増加

気候変動

4℃シナリオの世界：自然災害の激甚化（2050年時点）

分析結果

4℃シナリオにおいては、異常気象の激甚化による保有物件の修繕費の増加や平均気温の上昇による水道光熱費の増加等が予想されますが、本投資法人では、浸水等のリスクが低い地域に所在するレジリエンスが高く省エネ性能にも優れた物件への投資を行っていることから、これらのリスクに起因する事業への影響は限定的であると考えています。

気象

異常気象発生頻度増

- 強力な台風の発生頻度は増加
- 日本での洪水発生頻度は倍増し、保有物件の浸水リスクが高まる
- 気温上昇に伴い水道光熱費は増加

政府

消極的な気候変動政策

- 追加の炭素税導入は見送られる
- 政府のZEB化の推進強化や省エネ基準の引き上げは限定的

投資家・レンダー

物理リスクの重要性が高まる

- 企業へのESG情報開示要請レベルは概ね変化なし
- レジリエンスの高い物件を保有する場合、資金調達コストは低下

本投資法人

自然災害対策・省エネ投資は限定的

- 保有物件の一部で修繕費や営業損失等が発生するものの限定的
- 省エネ基準適応のための投資は限定的
- レジリエンスの高い物件に対する安定的な需要

顧客（テナント）

オフィス選定では災害対応力を重視

- レジリエンスの高い物件のテナント需要が増加

気候変動

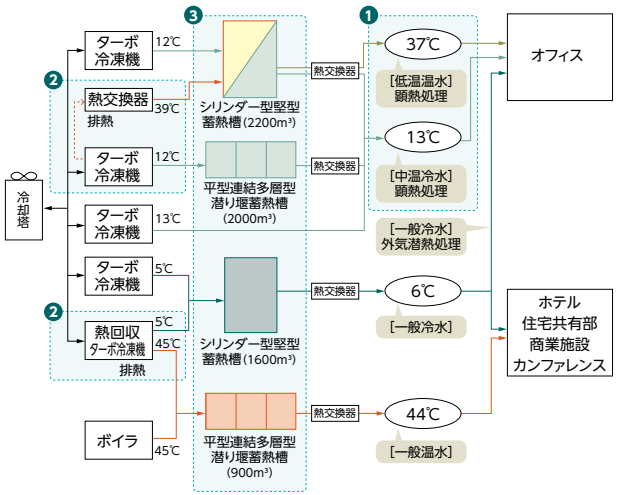
省エネルギーの推進

省エネルギー技術の導入

●高効率空調システム「LOBAS」

LOBAS(Low-carbon Building and Area Sustainability)は、中温冷水・低温温水の利用やヒートポンプ(ターボ冷凍機)の熱回収など、複数の省エネ技術を最適に組み合わせた空調システムです。

電気式をベースとしており、従来方式と比較して約40%の省エネ効果が期待できます。



❶中温冷水、低温温水を用いた空調システム
13℃中温冷水、37℃低温温水を利用した顕熱・潜熱処理を分離した空調方式
❷熱回収熱源システム
ターボ冷凍機の冷却水の排熱利用と、熱回収ターボ冷凍機の採用
❸大規模蓄熱槽システム
大深度(約30m)シリンダー型竪型蓄熱槽と平型連結多層型潜り堰蓄熱槽の組み合わせ(合計6,700m³)

●スマートビルディングエネルギーマネジメントシステム「S-BEMS」

BEMS(Building Energy Management System)とは、建物のエネルギー使用状況や室内環境を把握することで、省エネ運用を可能にするシステムで、中央監視でリアルタイムにエネルギーの使用状況を確認できます。

また、データを蓄積・分析することで、エネルギーの使いすぎや無駄をなくすことができます。

虎ノ門ヒルズ 森タワーでは、従来の機能に加え、各実測値に対して正常・異常の判定基準を明確化する判定機能を持ったS-BEMS(Smart-BEMS)を導入し、データ分析のさらなる効率化を図っています。

BEMSとS-BEMS の比較

森ビルの従来のBEMS

虎ノ門ヒルズのS-BEMS

	基本機能	拡張機能	更なる拡張機能
機能	エネルギー消費量の把握 建物全体、エネルギー種別、設備別、用途別など 各種報告書作成 日報、月報、年報、定期報告書など 長期データ保存	熱源及び空調システム性能評価 ●省エネルギー制御性能評価 ●省エネシミュレーション機能 ●室内快適性評価 ●機器COP、ポンプWTF、空調機ATF評価※ 収集データ診断 ●異常データ検出機能 ●データ通信状態監視	より使いやすいBEMSに向けて 判定機能 ●評価項目ごとに判定基準を設定 ●判定結果を一覧表示(OK/NG)
目的	エネルギー消費量の定常把握	潜在化しているFaultの発見 自動制御の確認と最適化	判定基準の明確化

※COP：Coefficient of Performance　WTF：Water Transportation Factor
ATF：Air Transportation Factor

●グリッド照明のLED化

グリッド天井照明器具を採用しているビルについて、省エネ性能の向上、長寿命化、省資源化を目的に、照明器具本体を残し光源のみをLEDに変更する工法を導入しています。

光源交換に伴う付帯工事(スプリンクラーヘッド・吹出口・非常照明・感知器などの取り外し、復旧工事)がなくなるため、工事の大幅な簡素化・省資源化を実現できます。

六本木ヒルズ森タワーやアーク森ビルなどのビルにおいて、順次LED化を実施しています。

❶既存器具(蛍光灯)

❷ランプ・安定器など

❸LEDユニットの取付

❹ルーバーの取付

エネルギー効率を測定するビル管理システム

保有する全てのオフィス物件において、エネルギー使用量の計測およびモニターを行い、エネルギー効率を測定・管理するシステムを導入しています。

気候変動

グリーンリース

オフィスビルのエネルギー消費のかなりの部分を、テナントが入居している貸室の空調や照明などによる消費が占めており、環境に関する多くの取り組みにはテナントの協力が必要不可欠となっています。

そこで物件に応じて年1回～2回、環境対策協議会を開催し、取り組み状況の報告や、節電方法などの啓蒙を行い、テナントとコミュニケーションを図りながら、環境に関する取り組みを進めています。

また、テナントが省エネルギーの具体的な対策を立てる際に役立つように、エネルギー使用量を見える化するためのツールとして、WEBクラウドサービスを、保有する全てのオフィス物件において提供しています。（全保有物件に占める導入比率98%：取得価格ベース）

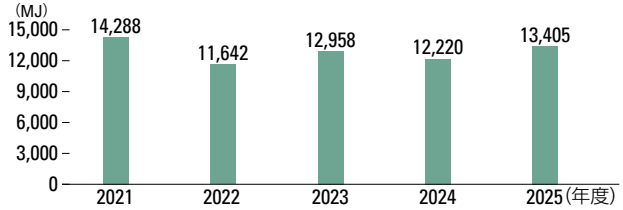
このような取り組みに加えて、グリーンリースを導入することにより、テナントとの更なる関係性の構築・深化に役立てており、アークヒルズ サウスタワーでの初めてのグリーンリース導入以降、順次その取り組みを拡大しています。

再生可能エネルギーの活用

地球温暖化対策の一環として、未利用・自然エネルギーを有効利用するために、六本木ヒルズ及び虎ノ門ヒルズに太陽光発電システムを設置しています。

発電した電気は、施設内の照明等に利用しています。なお、2022～2024年度はシステムトラブルにより一部のデータが取得できておらず、開示数値は実績よりも低い水準となっています。

再生可能エネルギーによる発電量の推移



緑化推進とヒートアイランド対策

気候変動への適応に関する取り組みの一環として、緑化の推進を行っています。オープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化し、緑被率の向上を目指しています。

毛利庭園（六本木ヒルズ）

サントリーホール屋上（アークヒルズ）

主要施設緑被率一覧（2025年）

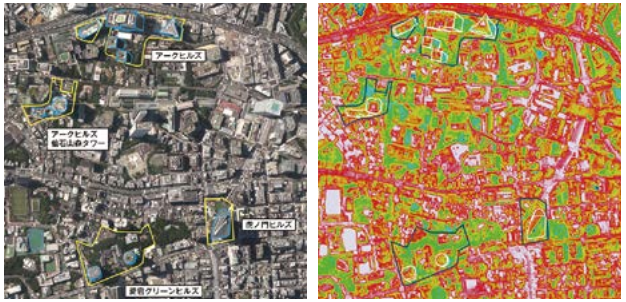
名称	竣工（年）	緑被率（%）
アークヒルズ	1986	40.0
愛宕グリーンヒルズ	2001	53.6
六本木ヒルズ※2	2003	30.8
虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014	30.5
（参考）港区全体※1		22.6

※1 出所：港区みどりの実態調査（第10次）報告書（2022年3月刊行）
※2 2024年度の数値です。

ヒートアイランド対策

植物が植えられた空間は、木々を支える地盤が持つ保水効果や葉の蒸散効果、直射日光の遮蔽など、様々な要素が合わさって涼しいものとなり、ヒートアイランドの緩和に役立つと言われています。

航空撮影のサーモ画像を見ると、本投資法人が保有する六本木ヒルズやアークヒルズ、愛宕グリーンヒルズにも植物が多いことから、表面温度の低い「青」の部分が周辺よりも多く、その特徴が良く表れています。



アークヒルズ/アークヒルズ 仙石山森タワー/虎ノ門ヒルズ/愛宕グリーンヒルズ

六本木ヒルズ

（撮影：スカイマップ株式会社）

資源循環（水・廃棄物）

方針・考え方

世界的な人口増加や経済発展に伴い、水や様々な資源の枯渇、廃棄物による環境への影響が問題となっており、化学物質による土壌・水質・大気汚染も社会的な課題となっています。

これらの事象を放置すると、人々の健康や財産、社会資本への損害を引き起こす恐れがあるとともに、発生原因を引き起こした企業の社会的信頼の失墜につながるため、対策を講じることは企業の責務であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、水資源や廃棄物・資材などに関する3R活動（Reduce, Reuse, Recycle）を推進し、環境への負荷を軽減し、資源循環型都市の形成を目指すとともに、環境関連法令を遵守し汚染対策を徹底します。

水資源の有効活用

本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件における、算定対象総延床面積あたりの水使用量（原単位）を2013年度比で2030年度までに10%削減することを目標としています。なお、2020年度から2021年度については、COVID-19感染拡大に伴う人流の減少により、一時的に使用量が減少しています。

［目標］水使用量の削減

長期目標（2030年度）**10%** 削減
（原単位ベース：2013年度比）

実績（2025年度）
19.1%削減
（原単位ベース：2013年度比）

※世界資源研究所（WRI）の「Aqueduct 3.0 Country Rankings」によると、本投資法人の保有物件が所在する東京エリアは、ベースライン水ストレス（BWS）が40%未満となっており、水ストレスが高いエリアに該当していません。

節水機器の採用

本投資法人が保有するオフィス物件においては、更新工事に際して節水型機器の導入を進めており、水使用量の削減に努めています。なお、虎ノ門ヒルズ 森タワーでは、新築時からトイレに節水型大便器（洗浄水量6L/回程度のもの）を導入しています。

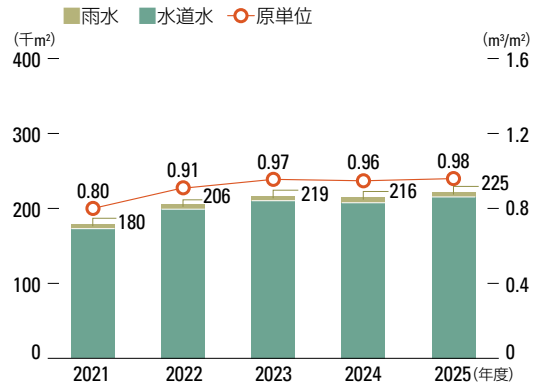
雨水・中水の利用

本投資法人が保有する物件においては、エリア全体の建物から集めた雨水を貯留し、再利用することで水資源の有効利用を図っています。

また、手洗いなどの比較的汚れの少ない雑排水をトイレの洗浄水などの雑用水（中水）として利用することによる水資源の有効利用にも取り組んでいます。

- 雨水・中水を利用している物件数：6物件
- 全保有物件に占める割合：77%（取得価格ベース）

取水データと原単位の推移
［バウンダリー］本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件の一部



（年度）

	2021	2022	2023	2024	2025
雨水（千m²）	6	6	6	7	6
水道水（千m²）	173	199	211	208	218
原単位（m³/m²）	0.80	0.91	0.97	0.96	0.98
カバー率（%）	88.0	88.1	88.1	88.1	88.2
中水（千m²）	29	37	39	34	46

※原単位は、水使用量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

資源循環（水・廃棄物）

リサイクルの推進

運用ビルでの3R

本投資法人が保有する物件を管理する森ビルの運営施設では、オフィスでの紙ゴミのリサイクルや商業施設での生ゴミのリサイクルを推進することで、森ビルが運営するビル全体のリサイクル率の大幅アップを目指しています。

［目標］リサイクル率

長期目標（2030年度） **75%** 以上

実績（2025年度）
50.4%

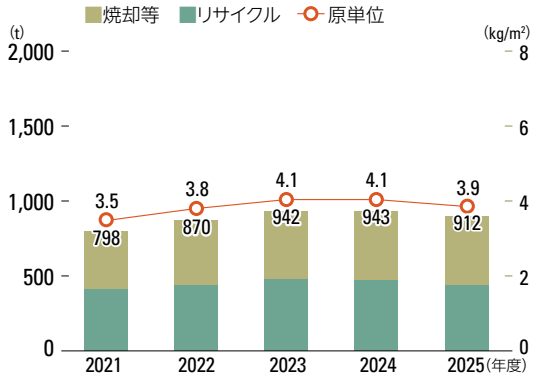
本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件における、リサイクル率を2030年度までに75%以上とすることを目標としています。

FOCUS

［実施例］分別回収方法を改善

紙ゴミのリサイクルを推進するため、オフィスでのゴミの分別や回収方法を改善するとともに、「リサイクルハンドブック」を作成するなどして、テナントへの啓蒙活動を進めています。

廃棄物排出量と原単位及びリサイクル率の推移
［バウンダリー］本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件の一部



(年度)

	2021	2022	2023	2024	2025
■ 焼却等(t)	384	435	467	464	452
■ リサイクル(t)	413	435	474	478	459
○ 原単位(kg/m²)	3.5	3.8	4.1	4.1	3.9
リサイクル率(%)	51.8	50.0	50.4	50.7	50.4
カバー率(%)	88.0	88.1	88.1	88.1	88.2

※原単位は、廃棄物排出量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

汚染対策

本投資法人および資産運用会社は、環境汚染や有害物質等に関する環境関連法規の遵守を徹底しています。

資産運用会社の「運用ガイドライン」において、不動産取得時のデューデリジェンス項目として、「フロン、PCB、アスベストなどの有害物質の使用および管理状況」を挙げており、存在の有無や管理状況を的確に把握して、取得検討における要素として考慮することを定めています。

また、本投資法人が保有する物件において有害物質が存在する場合は、法令に従った適正な処理や手続きが行われている状態を維持し、漏洩や放出がないように厳格に取り扱うことを徹底しています。

環境法規制の違反

本投資法人及び資産運用会社において、環境法規制の違反により制裁措置を受けた事例や紛争解決メカニズムに提起された事例は過去一度もありません。（2026年10月28日時点）

緑化と生物多様性

方針・考え方

人々の暮らしや企業活動は、様々な自然の恵みに支えられていますが、現在地球規模で緑と生物多様性が急速に失われつつあります。

緑と生物多様性の維持に取り組むことは、自然の恵みをサステナブルにすることにつながり、本投資法人の事業活動においても、テナントに対して自然と調和した心地良い執務・居住空間を提供することになり、ポートフォリオ競争力の強化につながります。

本投資法人および資産運用会社は、地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、生物多様性に優れ、潤いある緑溢れた空間を創出します。また、その空間を通じて人々の環境コミュニティを醸成します。

緑化の推進

オープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化し、緑被率の向上を目指しています。

毛利庭園（六本木ヒルズ）

主要施設緑被率一覧（2025年）

名称	竣工（年）	緑被率（%）
アークヒルズ	1986	40.0
愛宕グリーンヒルズ	2001	53.6
六本木ヒルズ※2	2003	30.8
虎ノ門ヒルズ 森タワー	2014	30.5
（参考）港区全体※1		22.6

※1 出所：港区みどりの実態調査（第10次）報告書（2022年3月刊行）
※2 2024年度の数値です。

生物多様性

本投資法人が保有する全ての物件において、生物多様性保全の取り組みが体系的に行われています。

虎ノ門ヒルズ

環状2号線の道路上空に建築物を建てる画期的な手法「立体道路制度」を活用することで、人工地盤上に約6,000m²の豊かな緑地空間を実現しています。

虎ノ門ヒルズ

生物多様性に配慮した小川や豊かな緑を創出し、JHEP認証※で最高ランク[AAA] を取得している虎ノ門ヒルズでは、在来種を主体とする草花や樹林、水辺など、多様な環境を整備し、都心のオアシスとして、四季折々の花木や草花を楽しめるほか、小鳥や昆虫の憩いの場にもなっています。

※生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量的に評価、認証する制度（開発・運営：公益財団法人日本生態系協会）

愛宕グリーンヒルズ

青松寺および愛宕山の豊かな自然と歴史を継承して、芝公園など周辺緑地との緑のネットワークをつくることを目指し、愛宕グリーンヒルズは誕生しました。

愛宕グリーンヒルズ

可能な限り斜面緑地を保全し、その樹木の種から新たな苗を育てることで、地域の植生を継承しました。

動植物への影響を最小限に抑えながら自然を楽しめるよう、斜面に沿って緑道を巡らせています。

六本木ヒルズ

様々な技術やアイデアが、特色ある緑づくりに生かされています。毛利庭園では、土地の歴史を伝えるため、樹木や江戸時代の遺構を保全しながら整備をしています。

屋上庭園（六本木ヒルズ）

けやき坂コンプレックス屋上には、地域の方々が田植えや稲刈りを楽しめる水田を設け、その水田を制震装置「グリーンマスダンパー」に必要な「おもり」として有効活用しています。

アークヒルズ

民間初の大規模再開発であるアークヒルズに、大規模な屋上緑地をつくりました。

桜坂

サントリーホール屋上など、敷地の20%を超える緑地には40,000本以上の樹木を植え、外周道路に植えた約150本のソメイヨシノは今では桜の名所となっています。

1997年に常緑中心であった緑地に草花を植え、季節の潤いを感じ、緑と関わることのできる場所へと今も進化を続けています。

社会への取り組み

Social

ステークホルダー・エンゲージメント

ステークホルダー・エンゲージメント

本投資法人は、従業員、テナントや地域社会、プロパティ・マネジメント（PM）会社、投資主など多様なステークホルダーとの関わりを通じ、事業活動を行っています。ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて期待や要請を把握し対応を行うことで、持続的な成長を目指します。

ステークホルダー	本投資法人との関係	期待・要請を踏まえた主な取り組み	エンゲージメント手法
従業員（資産運用会社）	企業競争力の源泉となる多様な人材が活躍する職場環境の形成	●人材育成プログラムの充実 ●快適な職場環境とワークライフバランスの推進 ●人権と多様性を尊重し合う職場風土の形成	●人事評価・フィードバック（年2回） ●各種研修の実施 ●従業員満足度調査（年1回） ●不平不満申告制度（随時）
テナント・地域社会	安全で利便性が高く快適な空間の提供によるテナントや地域コミュニティにとって魅力的な環境の整備を通じた競争優位性の確保	●建物レジリエンスおよび災害時対応を含むBCP対応の強化 ●テナントの健康・快適性・利便性に配慮した物件の提供 ●地域社会との交流・コミュニケーションの実施	●保有物件/ポートフォリオPMLの確認（随時） ●六本木ヒルズ大規模震災訓練（年2回） ●テナント顧客満足度調査の実施（隔年） ●ヒルズマルシェ・ヒルズ街育プロジェクト等のイベント実施 ●六本木クリーンアップ（月1回）
PM会社	サステナビリティに関する価値観の共有と協働を通じた保有物件における競争優位性の維持	●設備更新やグリーンリース導入等を含む気候変動対策における協働 ●コンプライアンス・企業倫理の徹底	●書面によるサステナビリティに関する体制・方針等の確認（年1回） ●フィードバック面談（年1回）
投資主	信頼関係に基づく安定した資金調達と中長期的な投資主価値の向上	●投資家IRの実施 ●ESG情報開示の充実 ●サステナビリティ認証の取得	●機関投資家向け決算説明会の実施（年2回） ●機関／個人投資家向けコンファレンスの参加（年1回ずつ） ●機関投資家個別IRミーティングの実施（2025年度：74回）

従業員への取り組み

方針・考え方

人権や労働に関する問題がグローバルな課題となっており、日本においては少子高齢化に伴う労働力の減少が進む中で、長時間労働の是正や、女性や高齢者の活躍推進が社会的な課題となっています。

多様で優れた人材を採用し、継続的な能力向上のサポートを行って育成を図ることは、企業競争力の源泉であるとともに、従業員に対する企業としての使命であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境の形成に向けての取り組みを行います。

多様なライフスタイルや価値観を持つ社員一人ひとりが最大限能力を発揮し、健康で安全にキャリアを継続しながら成長できるように、多面的な制度や施策を導入します。

人権の尊重とダイバーシティの推進

人権の尊重

資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社において、以下の人権方針を定めています。

また、本方針を徹底すべく、定期的にコンプライアンス研修等おいて、テーマ別の研修を行うことにより、全ての役員・従業員に周知徹底が行われています。

人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境を整えることが、業績の向上や社会発展への貢献につながると考え、そのような環境形成への取り組みを行っています。

なお、資産運用会社において定められた労働問題に係る方針や行動原則は、必要に応じて日本語以外の言語のバージョンも用意することとしており、理解の浸透を徹底する方針を取っています。

人権方針

「国際人権章典」、国際労働機関（ILO）の「労働における基本的原則及び権利に関する宣言」、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」等に基づく人権の尊重を支持し、実践に取り組みます。

本方針は、全ての役員・従業員に適用します。また、当社のビジネスパートナーに対しても、本方針を支持し、人権の尊重に努めるように求めます。

⑴差別の禁止
人種、宗教、性別、年齢、性的指向、身体の障害、国籍等に基づくあらゆる差別を排除します。

⑵ハラスメント行為の禁止
相手に身体的・精神的苦痛を与えるセクシャルハラスメント、パワーハラスメント、マタニティハラスメント、パタニティハラスメント、ケアハラスメント等を含む一切のハラスメント行為を容認しません。

⑶結社の自由と団体交渉権の承認
結社の自由と団体交渉権について、法令を遵守するとともに、その権利を支持・尊重します。

⑷強制労働の禁止
暴行、脅迫等の手段を用いて労働者の意思に反する労働を強制することを容認しません。

⑸児童労働の禁止
児童の権利を尊重し、児童労働を容認しません。

⑹最低賃金を上回る賃金の支払い及び同一労働・同一賃金の遵守
法令に定める最低賃金を上回る賃金の支払いを行うとともに、物価も考慮した生活水準の向上につながる賃金の支払いを行います。また、同一労働・同一賃金を遵守した報酬体系を適用します。

⑺過度の労働時間の削減
時間外労働に関する労使協定（36協定）をはじめ法令を遵守するとともに、時間外労働の削減および過度の労働時間の抑制に努めます。

⑻労働者の健康と安全
法令を遵守するとともに、労働者が健康で安全に働ける環境を整備します。

⑼地域社会の尊重
地域における住民や児童の権利を尊重して人権を守るとともに、地域における雇用を促進して、地域企業からの物質やサービスの調達を行い、地域コミュニティの活性化に取り組みます。

従業員への取り組み

不平不満申告・労働問題対応

全ての従業員（契約社員・パートタイマー等を含む）は、差別やハラスメント等を含む人権方針や規程・行動原則に反する行為を第三者から受けた場合や、その他の様々な不平・不満を持った場合に、申告を行うことができる制度を設けています。

申告者は、総務部長或いはコンプライアンス・オフィサー或いは社長に内容を申告し、総務部長或いはコンプライアンス・オフィサーが申告を受けた場合は社長に報告したうえで、関係者により協議を行い、速やかに対応を実行するものとしており、問題を引き起こした者については内容次第で解雇・降格・減給等の処分や配置転換等の対応が行われます。

また、法令・社内規定・行動原則その他企業倫理に反するおそれのある行為について、外部の弁護士に直接通報できる、公益通報者保護法により法的に保護された公式かつ匿名の「公益通報制度」も設けています。通報を受けた場合には、資産運用会社の「公益通報者保護規程」に則り、外部の弁護士が指名するメンバーによる調査委員会が、通報者の秘匿性や関係当事者のプライバシーに配慮しつつ、必要な調査および対応を実施することとしています。また、通報を行ったことを理由とする不利益取扱いや嫌がらせ等の報復措置を禁止するとともに、通報後の職場環境が悪化することのないよう適切な措置を講じることで、通報者保護および内部通報制度を適切に機能させるための環境整備に努めています。

さらに、問題発生の未然防止や問題発生時の適切な対応を図るため、定期的な研修を管理職や従業員に対して実施しています。

労働問題・差別・ハラスメント等の申告件数　（年度）

2021	2022	2023	2024	2025
0	0	0	0	0

関連する研修　（年度）

	2024		2025	
	回数（日数）	合計時間/人	回数（日数）	合計時間/人
人権・いじめ・ハラスメントに関する研修	1	1	1	1

女性活躍の推進

従業員一人ひとりがそれぞれの個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、女性にとって働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

また、育児休暇制度やフレックスタイム制などを導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得を推進しています。

- 人権・いじめ・ハラスメントに関する研修の実施
  〔目標：2年に1回〕
- 全社員に対するダイバーシティに関する研修の実施
  〔目標：2年に1回〕
- 女性管理職の比率向上の実現（定量目標なし：確認項目）

（年度）

	2024	2025
ダイバーシティに関する研修（回）	—	1
女性管理職の比率（%）	16.7	16.7

高齢者雇用制度

豊富な知識や経験を活用して若手社員の育成や企業活力の向上を図るために、定年を迎えた従業員のうち希望者については65才まで再雇用を行う制度を導入しています。

再雇用者についても、一般従業員と同等の休暇制度やフレックスタイム制度等が活用できる仕組みとなっています。

LGBT

LGBTに関する理解を深め、差別が無く多様な人材が活躍できる職場環境の形成を目指しており、人権やダイバーシティに関する研修の一環として、定期的にLGBTに関する研修を実施しています。

労使関係・団体交渉協定

資産運用会社における「就業規則」等において、結社の自由や団体交渉権等の労働基本権を認めており、その権利を支持・尊重します。現在労働組合は結成されていませんが、労使関係は円満に推移しており、過去に大規模な合併、買収、解雇等を実施したことはありません。

また、従業員との間で時間外労働に関する労使協定（36協定）を締結し、労働時間の適切な管理を行うことで従業員の健康維持や労働生産性向上に努めています。

従業員への取り組み

人事データ　●全従業員に占める正社員の比率：100%（下記期間全て）

（年度）

	2021	2022	2023	2024	2025
役職員数（名）	23	23	22	24	23
男性（名）	17	17	16	16	17
女性（名）	6	6	6	6	6
退職者数（名）	0	4	3	2	7
退職者の比率（%）	0	17.4	13.6	8.3	30.4
女性役職員比率（%）	26.1	26.1	27.3	25.0	26.1
女性管理職の数（名）	1	1	1	1	1
女性管理職の比率（%）	16.7	14.3	16.7	16.7	16.7
女性役員の数（名）	0	0	0	0	0
女性役員の比率（%）	0	0	0	0	0
障害を持つ従業員の割合（%）	0	0	0	0	0
M&Aの発生（件）	0	0	0	0	0
従業員の解雇（名）	0	0	0	0	0

※役職員数は従業員及び常勤役員を含む期初時点の数値です。
※退職者の比率は退職者数を役職員数で除した数値です。
※女性役職員比率は女性役職員を役職員数で除した数値です。
※女性管理職の比率は女性管理職の数を全管理職の数で除した数値です。
※障害を持つ従業員の割合は障害を持つ従業員数を従業員数で除した数値です。

人材育成に関する方針・プログラム

人材育成に関する方針・考え方

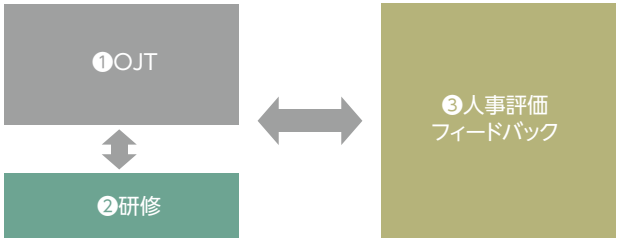
経営理念である「不動産ファンドのプロフェッショナルとして、内外の投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じ、都市の創造、都市の発展に貢献することを目指す」を実現するためには、多様で優れた人材を採用し、継続的な能力向上のサポートを行って育成することが必要不可欠であると考えています。

不動産・金融を中心とした担当業務に関する高度な専門性を持ち、柔軟な思考と高い倫理観を持つ人材の育成のために、「OJT」と「研修」を通じて必要な知識と能力の習得を図るとともに、「人事評価・フィードバック」を緻密に行うことで、課題と改善方法を明確化し、効果的な能力向上を図ることを基本方針としています。

人材育成プログラム

J-REITの資産運用会社の一員として、各人が着実にステップアップしながら成長し、継続的な能力向上を達成することが出来るように、階層別の具体的な「目指すべき姿」を明確にした「イメージ像・適格要件」を定めるとともに、成長を実現させるための一連のプログラムを構築しています。

人材育成方針 イメージ図



❶OJT

日常の業務遂行において、適切な目標と課題を設定するとともに、必要なサポートを行うことにより、各人の知識や能力の向上を図るOJTが、人材育成における基本となります。

❷研修

従業員の役割と能力に応じて、更なる成長に必要な知識やスキルを身に着けるために、各人のステージに合わせた研修を実施するとともに、資格取得に対する補助制度も用意しています。（下記「研修・資格補助制度」参照）

従業員向け能力開発研修時間（2025年度）　1人当たり平均 **14.1** 時間

❸人事評価・フィードバック・変動報酬

業務遂行において発見された課題や改善策を具体的に伝達し、コミュニケーションを行うことで、個人の能力の伸長を促進させる重要なプロセスであると考えています。

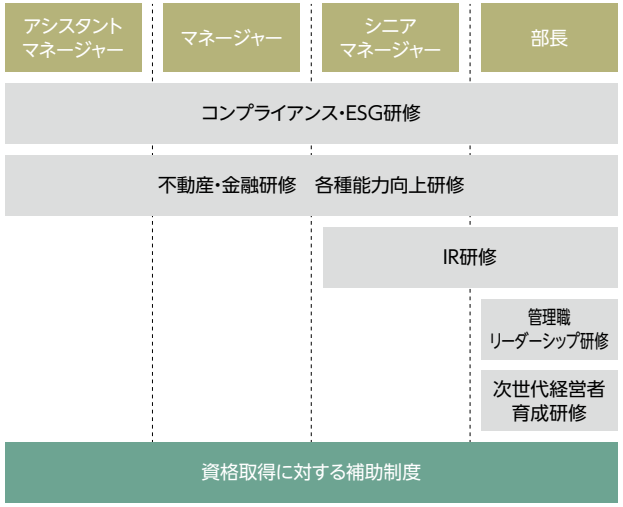
人事評価は、全従業員を対象に半年毎に設定する目標に対する達成度を評価する「業績評価」と、各人の様々な業務遂行能力を評価する「能力評価」で構成されており、コンプライアンス遵守やESGへの取り組みも含む多様な視点での評価が行われます。評価フィードバックにおいては、事前に評価者と担当役員が議論のうえ、的確かつ具体的な内容を伝えることを徹底しており、各人の改善点を浮き彫りにすることによって、能力向上につなげています。

なお、人事評価に基づき、評価対象年の賞与（変動報酬）が確定するとともに、昇級基準を満たしたうえで承認がなされた場合は昇級となります。

従業員への取り組み

研修・資格補助制度

人事評価項目ともリンクする階層別の様々な研修や資格取得に対する補助制度を用意しています。



主な研修の内容

カテゴリー	内容
コンプライアンス・ESG研修	ビジネスを遂行するうえで、また社会の一員として、基礎・根幹となるコンプライアンス・環境・人権・ダイバーシティ等の様々な分野の知識・能力の向上を図る研修です。
不動産・金融研修	最新の不動産・金融マーケット動向や今後の見通し等について、様々なデータを交えながら講師が解説を行い、質疑応答や議論を行う研修です。
各種能力向上研修	人事評価項目ともリンクした、各種能力（論理的思考力・説明能力等）の向上を図る、階層別の外部機関を活用した研修です。
IR研修	上場投資法人としてIRは重要な業務であると認識しており、シニアマネージャー以上の選抜されたメンバーについて、プレゼンテーションの方法や想定問答における模範解答に関するレクチャーを行うとともに、模擬IRミーティングを実施することにより、IR活動に必要なスキルを習得し、準備を行うための研修です。
管理職・リーダーシップ研修	各部署を統括するリーダーの能力が、会社全体のパフォーマンスに与える影響は極めて大きいという考えに基づき、部長職を対象に、「リーダーとしての心得」、「労務管理」、「計画策定・課題設定・実行」、「部下の指導育成」等について、知識と理解を深めて業務遂行に活かすための外部機関の活用も含めた研修です。
次世代経営者育成研修	部長を対象として、社長が講師兼リーダーとなり、様々な経営課題や経済・金融情勢等の先行きの見通しについて議論を行う形式の研修です。

従業員向け能力開発研修時間

	2025年度		
	回数（日数）	合計時間/人	平均参加人数
コンプライアンス研修	4	4	20.5
ESG研修	2	2	20.5
不動産研修	4	4	20.2
金融研修	2	2	20.5
IR研修	2	2	7.5
管理職・リーダーシップ研修	-	-	-
次世代経営者育成研修	2	2	7.5
従業員1人当たりの平均日数			13.4日
従業員1人当たりの平均時間			14.1時間

資格取得に対する補助制度

不動産ファンドビジネスのプロフェッショナルとして社員の能力を向上させるために、業務に必要な資格などを取得するための費用補助を実施しています。対象は全ての従業員（契約社員を含む）です。

補助対象者数（名）

（年度）

2021	2022	2023	2024	2025
14	14	14	12	15

2026年3月末現在の資格保有者は以下のとおりです。

資格保有者

不動産証券化協会（ARES）マスター	8名
不動産鑑定士	2名
宅地建物取引士	10名
ビル経営管理士	3名
公認会計士	4名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名

従業員への取り組み

福利厚生とワークライフバランス

福利厚生とワークライフバランスを重視しており、全ての従業員（契約社員含む）を対象に以下のような取り組みを行っています。

従業員満足度調査

従業員の仕事に対する意識や職場の現状を把握し、より働きやすい職場環境を実現するために、年に1回全従業員を対象に従業員満足度について第三者調査機関によるアンケート調査を実施しています。

「経営理念への共感」や「仕事の意義・やりがい」、「職場の人間関係や雰囲気」といった設問への回答を匿名で集計し、全従業員に対して調査結果のフィードバックを行い、さらなる満足度の向上につながる施策の導入等に努めています。

総合満足度（満点5.0）〔目標：毎年3.5以上〕　（年度）

2022	2023	2024	2025	2026
4.1	4.1	4.0	3.8	3.8

従業員による持投資口制度

本投資法人の投資主と資産運用会社の従業員の利害の一致を促進させ本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること、及び資産運用会社の従業員の福利厚生の拡充を目的として、「持投資口制度」を設けています。

有給休暇取得促進と時間外労働削減

従業員のワークライフバランスを整え、健康配慮を推進するために、有給休暇取得促進と時間外労働削減を推進しており、実現に向けて、随時、意識の浸透を確認するとともに、業務効率化の取り組みを徹底しています。

- 有給休暇取得率〔目標：毎年85%以上〕
- 時間外労働時間〔目標：月間15時間未満〕

有給休暇取得率と時間外労働の実績　（年度）

	2021	2022	2023	2024	2025
有給休暇取得率（%）	86.2	99.7	94.5	75.8	88.6
月間時間外労働時間/人（時間）	11.6	10.7	9.6	8.4	13.9

※2024年度に有給休暇を追加する改定を行いました。

育児休暇制度

従業員の育児と仕事の両立をサポートするため、以下のような制度や手当を設けています。

- 育児休業制度
- 育児休業手当金
- 配偶者出産休暇制度

育児休業取得者数　（年度）

		2021	2022	2023	2024	2025
育児休業取得者数	男性	1	1	1	1	0
	女性	1	1	0	0	0
上記期間における復職率						100%

その他の休暇・時短勤務制度

カテゴリー	内容
特別休暇制度	年次の有給休暇以外に特別休暇制度（四季休暇制度）を設けています。また、失効した年次有給休暇の積立制度を設けています。
育児短時間勤務制度	子供が小学校6年生の年度末までの間、1日の勤務時間を短縮することができます。
介護休暇制度	要介護状態にある家族の介護に充てるための休暇を取得することができます。
フレックスタイム制度	各従業員の都合や生活スタイルに合わせて、業務の開始・終了の時刻を一定の範囲で柔軟に設定できる制度です。

安全衛生管理

安全衛生管理規程を定め、衛生推進者や防火・防災管理者などの有資格者を社内に複数名配置し、平時の点検から有事の安全確保に至るまで、定期的な訓練や研修等により、従業員の安全衛生管理の体制を整えています。

健康診断

法定を上回る検査項目数の健康診断を年1回実施しています。また、診断結果やメンタルヘルスなどについて、常時相談が可能な体制を取っています。

- 健康診断受診率〔目標：毎年100%〕

健康診断受診率　（年度）

	2021	2022	2023	2024	2025
健康診断受診率（%）	100	100	100	100	100

テナント・地域社会への取り組み

方針・考え方

現在、世界人口の半分以上が都市で暮らしており、都市の重要性は益々高まっています。

サステナブルな都市を構築するためには、安全で強靭性があり、様々な面で豊かな環境を備えていることが必要であると考えます。

気候変動の影響・環境汚染・大地震等から人命や財産を守ることが社会的な課題であるとともに、都市の再開発や運営において、地域における社会的弱者を保護しながら権利を尊重し、地域の活性化に取り組むことも課題であると考えます。

安全で強靭性があり、豊かな環境や地域コミュニティを備えたオフィスビルや住宅は、テナントの方々にとって魅力的であり、そのような環境を整えることは、事業活動における競争優位につながります。

本投資法人および資産運用会社は、テナントの方々に安全で利便性が高く快適な空間を提供することを目指します。

特にBCP（事業継続性）を重視し、耐震性能・非常電源等のハード面の充実、災害時の管理体制などのソフト面の充実に努めます。

また、地域コミュニティとの連携に取り組みながら、関係性の充実を図ります。

地域における住民や児童の権利を尊重して人権を守るとともに、地域における雇用を促進して、地域企業からの物資やサービスの調達を行い、地域コミュニティの活性化に取り組みます。

人権方針については、P40「人権尊重とダイバーシティの推進」をご参照ください。

BCP対応

災害時でも、テナントの方々に安全で快適な執務・居住空間を継続的にご利用頂けるように、様々な観点からBCP対応の充実を図っています。

制振・免震

本投資法人が保有する大半の物件において、建物に制振壁、制振ダンパーなどの最高レベルの耐震性能が備わっており、本投資法人のポートフォリオPML※1は、低い水準で維持されています。

●ポートフォリオPML（定量目標なし：確認項目）

ポートフォリオPML **2.1%**※2

※1 PML（Probable Maximum Loss）は大規模地震による予想最大損失率であり、数値が低いほど耐震性に優れていることを示します。
※2 SOMPOリスクマネジメント株式会社による2026年2月26日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

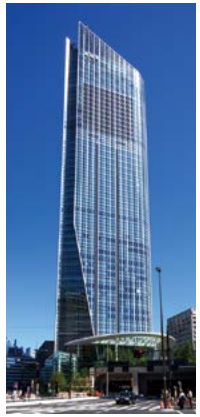
建物特性に合わせた耐震構造

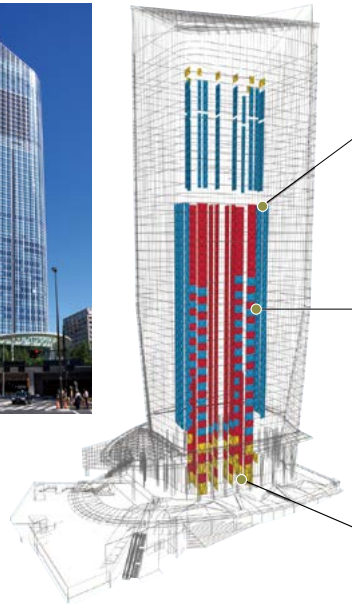
本投資法人が保有する物件を開発した森ビルでは、独自の耐震基準の下、開発上の利点や空間の使い方に合せて、様々な構造手法を選択しています。

●虎ノ門ヒルズ 森タワー

虎ノ門ヒルズ 森タワーでは、オイルダンパー、ブレーキダンパー、アンボンドブレースの3種類の制振装置を採用し、阪神・淡路大震災や東日本大震災クラスの大地震が発生しても、構造に大きな損傷を与えず事業を継続できる、高度な耐震性能を実現しています。

このような制振装置を採用することにより、一般社団法人日本建築構造技術者協会が定めるJSCA耐震性能グレード：「特級」の耐震性を有しています。





オイルダンパー（516基設置）

オイルの流体抵抗が揺れのエネルギーを吸収することで、風揺れから大地震まで制振効果を発揮。

ブレーキダンパー※（620基設置）

ブレーキ材の摩擦力により、揺れエネルギーを摩擦熱に変換し、建物の損傷を低減。

※鋼材系ダンパーと類似した特性を持つ

アンボンドブレース（82基設置）

柔らかく粘りに優れた鋼材を使用したブレースで、大地震時のエネルギーを効果的に吸収。

テナント・地域社会への取り組み

非常用電源・防災備蓄

本投資法人が保有する物件のうち、六本木ヒルズでは独自のエネルギープラントによる自家発電システムが備えられており、それ以外の大半の物件についても、高性能の非常用電源機能が備えられています。

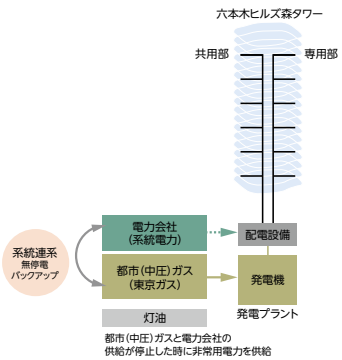
防災備蓄については、本投資法人が保有する物件を管理運営する森ビルにおいて、民間最大規模となる約27万食の備蓄食料や毛布、医薬品、簡易トイレなど、災害時に必要となる各種備蓄を施設毎に行っています。

独自のエネルギープラントによる安定的な電力供給［六本木ヒルズ］

六本木ヒルズでは、独自のエネルギープラント（特定送配電事業施設）により、域内に電力を供給しています。

このプラントは、都市（中圧）ガスを燃料とするため、系統電力会社による電力制限の影響を受けることなく、極めて安定的な電力供給が可能です。

さらに、系統電力によるバックアップと灯油のストックも備えた3重の安定性を持つ電力供給により、一般的なSクラスビルを上回る信頼性の高い電源供給システムを構築しています。



FOCUS

非常時管理体制

本投資法人が保有する物件を管理運営する森ビルでは、震災などの有事の際、速やかに震災対策組織体制に移行し、迅速な復旧活動を行うことでテナントの方々の生活、事業の継続を支援できるように取り組んでいます。

事業エリアである六本木ヒルズ、アークヒルズ、虎ノ門ヒルズ、麻布台ヒルズの4ヒルズを中心に3.5km圏内には、複数の防災要員社宅や管理住宅を設けており、居住者である約290名の防災要員には定期的な特別訓練を行うなど、日頃から災害発生を想定した準備を実施しています。

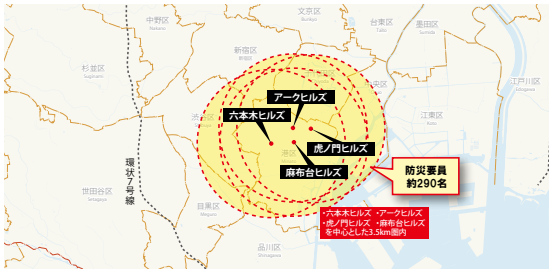
また、年に2回、大規模な総合震災訓練を実施するほか、防災要員は年6回実施する訓練への参加を義務づけるなど継続的な人材育成に努めています。

総合震災訓練　（年度）

2024	2025
1回※	2回

※台風により1回中止

●総合震災訓練
〔目標：年2回開催〕



有事に備えた防災要員体制

森ビル総合防災訓練

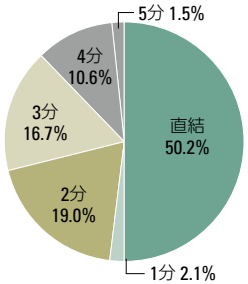
バリアフリー対応

全ての保有不動産のリスク評価を毎年行っており、その中でバリアフリー対応の評価を行い、必要に応じた取り組みを実施しています。

公共交通機関へのアクセス

不動産投資を行う際のデューデリジェンスにおいて、公共交通機関へのアクセスを重視しており、取得基準の中に、主要駅等から徒歩圏であることを定めています。

保有不動産の主要駅からの距離（徒歩）
※取得価格ベース（2026年7月時点）



テナント顧客満足度調査

本投資法人が保有するオフィスビルでは、2年に1回、住宅では適宜「テナント顧客満足度調査」を実施しています。調査項目は、立地やイメージなどの全体的な事項から、設備などのハード面や管理体制などのソフト面に関わる事項と多岐に渡り、いただいた意見を運営管理における参考としています。

●テナント顧客満足度調査
〔目標：オフィスビル 2年に1回実施〕

テナント顧客満足度調査

オフィスビル	住宅
2025年度	2020年度

テナント・地域社会への取り組み

子育て支援施設

子育て支援施設は、テナントのオフィスワーカーの利便性や従業員満足度の向上をもたらすとともに、ビルの活性化や付加価値向上に繋がります。

本投資法人が所有する六本木ヒルズやアークヒルズには、国際色・自然豊かな環境を生かした子育て支援施設が設置されており、テナントに勤務されている方々のワークライフバランスの推進に貢献しています。

地域コミュニティ

様々なコミュニケーション活動を通じて、地域コミュニティの豊かな環境を醸成することを目指しており、コミュニティ投資として本投資法人が保有する六本木ヒルズやアークヒルズでは、「ヒルズマルシェ」や「ヒルズ街育プロジェクト」など、地域の方々にも参加頂けるイベントや活動を実施しています。

ヒルズマルシェ

アークヒルズでは、「つくり手に出会えるマルシェ」というコンセプトの下、2009年秋から毎週土曜日に「ヒルズマルシェ」を開催しており、毎回約3,000人が参加しています。

都市に住んでいるからこそ、様々な産地から集まった質の高い食材と出会い、結果として産地・産物と都市に暮らす人々がつながるという、都市生活の新たなライフスタイルを提案しています。

会場ではにぎやかな雰囲気の中、たくさんの農産物が生産者から消費者へと手渡されるとともに、近隣の住民の方々や生産者とのコミュニケーションにより人と触れ合う喜びを通じて、豊かなコミュニティが育まれています。

ヒルズ街育プロジェクト

「ヒルズ街育プロジェクト」とは、森ビルが街づくりのミッションとして掲げる環境・安全・文化の3つをテーマに、子どもたちが快適な都市生活について考える体験学習機会を提供するプロジェクトです。2007年から開始し、延べ約23,000名が参加しています。

プロジェクトの一環として行っている「環境ツアー」では、六本木ヒルズの水処理施設などを見学しながら、都市生活における水資源の大切さを学ぶ「水のヒミツ探検ツアー」や、通常は非公開のアークヒルズの屋上庭園を舞台に、自然を楽しみながら都市環境について学ぶ「ヒルズのみどり探検ツアー」などを開催しています。

また、一般公募による参加だけでなく、近隣小学校における校外学習の一環としての本プロジェクトの活用を通じて、地域コミュニティにおける子どもの学習機会の提供にも貢献しています。

児童の権利

ユニセフによる「子供の権利とビジネス原則」に賛同するとともに支持します。

「7. 環境との関係および土地の取得・利用において、子供の権利を尊重し、推進する」に関しては、本投資法人が保有する六本木ヒルズをはじめ様々な物件において、「地域の安全性の向上」、「地域住民も権利者として再開発に参加」、「温室効果ガスの削減等の環境に配慮した未来のある開発」等が実現しています。

都市再開発プロジェクトへの投資

都市への投資基準

本投資法人および資産運用会社は、都市の再開発を通じて都市機能の更新と合理的な利用が実現し、公共福祉への貢献となることを目指しています。

本投資法人および資産運用会社は、都市再生および地域の活性化に繋がる、環境や安全にも配慮された良質な都市資産への投資を積極的に行っており、以下に、本投資法人の代表的な保有物件の事例を紹介します。

六本木ヒルズ：施設計画・コンセプト

施設計画

六本木ヒルズは、1986年に六本木六丁目地区が東京都から「再開発誘導地区」の指定を受けて以来、約400件の地権者と17年の歳月をかけて進めてきた民間による国内最大級の市街地再開発プロジェクトです。

区域面積約11.6haに、“文化都心”をコンセプトとして、オフィス・住宅・商業施設・文化施設・ホテル・シネマコンプレックス・放送センターなど「住む、働く、遊ぶ、憩う、学ぶ、創る」といった多様な機能が複合した街です。

アートとインテリジェンスが融合したこの街は、「アーテリジェント・シティ」と呼ばれ、世界から人が集まり、異文化間の交流の中から、新しい文化や情報が発信される拠点となっています。

コンセプト

●開発前の状況

六本木ヒルズは六本木通りと環状3号線の結節点である六本木六丁目交差点の南側に位置し、計画地は六本木通りと環状3号線、テレビ朝日通りに囲まれた約11ha（六本木ヒルズゲートタワーを除く）の区域となっています。

計画地の中央にはテレビ朝日の敷地が広がっており、南側の木造を中心とした低層住宅が密集して立ち並ぶ住宅地とは15m以上の高低差がありました。

住宅地の中は車と人がやっとすれ違える程度の狭い一方通行の道路で、消防車が入れず防災上の課題を抱えた地域でした。

また、六本木六丁目交差点は広域幹線道路の結節点でありながら、南側がトンネルのみの整備にとどまっており、平面接続されていませんでした。

再開発前写真

再開発後写真

●六本木ヒルズの基盤整備

当再開発事業では、これまで実現されていなかった環状3号線（麻布十番側）と六本木通りを平面接続する連結側道を整備し広域交通網の向上を図りました。

また、連結側道の上部に広場状の歩行者デッキ（66プラザ）を設け、既存の地下横断歩道の改築整備を行い、現在の交差点を整備しました。

66プラザは隣接するメトロハットにおいて日比谷線六本木駅連絡通路と直通エスカレータで結ばれ駅利用者の利便性を向上させるとともに、六本木六丁目交差点での歩車分離を実現し、六本木から西麻布へ続く街並みの連続性を確保しています。

この66プラザは下のレベルが連結側道と敷地内車路の出入口、さらにその下に麻布トンネルがある三層構造になっています。

道路工事と両側の建築工事を一体的に計画し同時に施工したことにより初めて実現出来たと言える、都市再開発事業ならではの手法です。

地区のメインストリートである「けやき坂通り」は、地区の東西を横断しテレビ朝日通りと環状3号線を接続しています。沿道にケヤキ並木を配し、両側敷地の壁面後退部分を含め実質幅員24mの街路空間として整備しました。

道路整備と沿道建築物の整備を一体的に行うことによって、街路景観的にデザインされたゆとりある歩行者空間を実現しました。

また敷地内に自動車専用動線を整備し（森タワー1階／センターループ）、自動車専用動線に駐車場出入口や車寄せ、タクシーベイ、路線バスの停留所などを設け周辺道路への影響を減らしていると同時に歩車分離による安全確保を図りました。

環状3号線・六本木六丁目交差点

ループ車路

環状3号線・毛利庭園側

都市再開発プロジェクトへの投資

六本木ヒルズ：その他の取り組み

緑化

都市を高層化することで創出された足元空間を、街路や遊歩道、緑地や公園に当て、さらに建物の屋上も緑化することで、都市全体を庭園のような環境にしています。

防災施設

①都市基盤整備

開発前の地区内道路は狭く、急な部分があり、緊急車両の通行にも支障をきたす道路状況でした。

幅員16m、延長約390mの六本木けやき坂通り、六本木さくら坂などの新設道路の設置や、環状3号線と六本木通りとの平面接続などにより利便性の向上を図りました。

②特定電気事業施設

都市機能を維持する電力はなくてはならない要素であり、災害時の街の機能維持、復旧活動に必要不可欠です。

六本木ヒルズでは、地域内に電力と熱源を供給するエネルギープラントを設置することで、供給の信頼性を高めています。発電施設は、常時都市ガスを燃料に発電するが、電力会社からのバックアップに加え、備蓄している灯油を燃料に発電することも可能なシステムとなっています。

③消防水利の整備

地域内および周辺地域の災害時に寄与できるよう、100m³の消防水利を新設区道沿いの近傍に計8ヵ所設置しています。また、開発以前よりあった毛利池を整備し、さらに消防ポンプ車が池に近接できる経路も確保しています。

④非常災害用井戸の整備

震災発生時に上水道の供給が停止してから復旧するまでの間、生活機能を最低限維持できるように毛利庭園近傍に1ヵ所、六本木さくら坂に面して1ヵ所に非常災害用井戸を掘削しています。

⑤災害時非常用トイレの整備

震災発生時に地域内に避難した人のトイレ利用のために、さくら坂公園（港区提供公園）内に2ヵ所簡易トイレの設置が可能なようにマンホールなどを整備しています。

このマンホールからの排水管に関しては、下水道管接続部と下水道本管も含め耐震構造となっています。

⑥備蓄倉庫の整備

六本木ヒルズ森タワーの地下1階に約380m²の倉庫スペース、六本木さくら坂南側に約200m²の備蓄倉庫を整備しています。

非常災害用井戸の操作盤

非常災害用井戸の排水口

非常災害用井戸の操作訓練

⑦エリア防災監視

六本木ヒルズには、3棟の超高層建物を中心に大型の建物だけでも11棟の建物が立ち並び、また、建物の地下階、低層階が街区ごとに連続し、ひとつの街を形成しています。

さらに、東京メトロ日比谷線六本木駅、北側に隣接する六本木ヒルズノースタワーとは地下連絡通路で接続され周辺地域の施設とのつながりを持っています。

この街全体で、災害時に情報を共有し安全を確保できるようエリア防災監視システムを構築しました。

コミュニティ

都心部における地域内の交流や人と人のつながりの希薄化が懸念される一方で、エリアマネジメントやタウンマネジメントといった仕組みが注目を集める昨今、六本木ヒルズでも「街」としての広がりある活動を重視してまいりました。

この街に集う様々な人々の横の連携を図り、周辺の町会とも連動しながら地域活動の中核として街づくりをさらに推進するものとして「六本木ヒルズ自治会」を発足させました。

当自治会は、17年に及ぶ市街地再開発事業を主導してきた「六本木六丁目地区市街地再開発組合」の基盤を継承しながら、新たにこの街に暮らす住人や店舗、企業などを迎えて立ち上げたものです。

当自治会では、防災・防犯といった街ぐるみのセキュリティ強化に加えて、複合都市・六本木ヒルズならではの、国籍も職業も年齢も多様な人々が地域活動に積極的に参加できる、開かれたコミュニティを形成することを目的としています。

都市再開発プロジェクトへの投資

FOCUS

六本木ヒルズの主な活動

①六本木ヒルズ震災訓練

震災時における被害を少しでも軽減することを目的として開催された総合防災訓練です。

ヒルズ内の震災井戸・防災用品・建物構造などが確認でき、応急手当などの体験訓練を行います。

②六本木ヒルズの春祭り、夏祭り

六本木ヒルズ自治会が主催となる春と夏のお祭りです。

春祭りは、桜の開花の時期にあわせて実施。毛利庭園の桜とさくら坂の若い並木がライトアップされ、毛利庭園にはヒルズ内の商業施設やテレビ朝日の屋台が出店します。

夏祭りは、麻布十番祭り実施時に同時開催するイベントです。六本木ヒルズアリーナにやぐらを組み、ヒルズ内の商業施設やテレビ朝日の屋台が出店します。これらのお祭りは、自治会が「つくり、参加し、楽しむ」地域コミュニティイベントとして継続しています。

③六本木クリーンアップ

自治会の環境美化部会が中心になり毎月第3土曜日に活動を続けている六本木クリーンアップです。

「六本木の街をきれいにしよう」との思いから始まったこの清掃ボランティアは、毎回100名ほどの参加者が集まり、六本木の街がきれいになるよう、熱心に、そして楽しく、清掃ボランティア活動を行っています。

参加者は、レジデンスの居住者を始め、ヒルズ内施設や商業店舗のスタッフの方、オフィスワーカーや清掃スタッフ、ハリウッド美容専門大学校の生徒さんと、ヒルズの様々な施設から積極的に参加いただいており、その輪は近隣高校やロータリークラブなどヒルズ外にも広がっています。

震災訓練の様子

六本木ヒルズ夏祭りの様子

六本木クリーンアップの様子

パブリックアート

六本木ヒルズを東京の文化の中心地にしようというアイデアの一環としてスタートした「六本木ヒルズパブリックアート&デザインプロジェクト」。

敷地内の各所に20人以上の世界的アーティストやデザイナーに特別に制作を依頼したもので、「文化都心」というテーマに相応しい大規模な計画が街全体に展開されています。

アートとデザインの境界を越えた、美しく、機能的な作品が、創造的な文化都心の景観を形づくっています。

PM会社との協働・協定

方針・考え方

不動産賃貸事業におけるPM会社は、ステークホルダーかつ最も重要なサプライヤーであり、サステナビリティに関わる業務推進にはPM会社との価値観の共有が不可欠だと考えます。本投資法人の保有資産の運営管理においては、本投資法人のサステナビリティに関する方針に賛同するとともに、実現のために必要な体制・能力を保有するPM会社を選定しています。

PM会社との価値観共有のため、年1回、書面によるサステナビリティに関する体制・方針等の確認を行っています。さらに、1年に1回、外部評価機関と共同でPM会社評価を行い、フィードバック面談やコンプライアンス交流会を通じてPM会社と結果を共有し、問題意識の共有、改善を図っています。

このような取り組みに加えて、運用資産の環境パフォーマンスに関して、PM会社から報告を受けることでモニタリングを行い、環境対策工事の追加といった各種施策の検討を実施するとともに、GRESBリアルエステイト評価等の外部評価を通じて、環境パフォーマンスの相対評価を行っています。

また、オフィス物件においては、温暖化対策業務を有償でPM会社に委託することで、PM会社にて培われた環境関連ノウハウを最大限に活用し、物件の環境性能の維持・改善に関して、協働して取り組んでいます。

PM会社の選定及び管理方針

本投資法人は、運営管理の目的を達成するために、以下に従い、運営管理業務をPM会社に委託するものとし、当該PM会社との密接な連携及び協力体制の構築に努めます。

PM会社への業務委託

本投資法人は、運用資産に係る不動産の運営管理に関する種々の施策の実施及びその提案に関する業務を、必要に応じてPM会社に委託します。なお、運用資産に係る不動産におけるテナントとの賃貸借において、マスターリース方式を導入する場合、当該不動産のPM会社をマスターレッシーとすることができるものとします。

PM会社の選定基準

本投資法人は、本投資法人の投資方針、運用資産に係る不動産の運営管理の方針を理解し、本投資法人と認識を共有して行動できるPM会社を、以下の点を考慮した上で委託先として選定します。

- 業歴
- 財務体質
- 組織体制
- 当該不動産が所在する地域の不動産市場に関する知識及び経験
- 当該不動産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- 新規テナントの誘致能力
- 当該不動産に関するレポーティング能力
- 報酬及び手数料の水準
- サステナビリティに関する方針・体制及び提案・実行能力

なお、上記に加えて、以下のいずれかに該当する場合には、森ビル株式会社をPM会社として選定することができるものとします。

- 当該不動産を計画若しくは開発した、又はこれまで運営管理を行っていた等、物件に関する運営管理上の詳細な状況を、同社が最も把握していると判断される場合
- 当該不動産を含む一定の地域内にある複数の不動産を同社が既に運営管理しているため、スケールメリットの発揮等、効率的な運営管理が見込める場合
- 当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網及び営業力並びに当該不動産に対する管理能力等の観点から、同社に委託することが有効かつ適切と判断される場合

PM会社の管理

本投資法人は、原則として毎月、以下の事項につきPM会社から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、また、資産運用計画書と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえてPM会社に対し適切な指図を行うものとします。

- テナントからの入金状況
- 経費等の支出状況
- テナントの入退居状況
- 運用資産に係る不動産の施設管理の状況（躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等）
- テナントからの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況
- 運用資産に係る不動産の所在地近辺の賃貸市場動向

PM会社との協働・協定

PM会社の評価

運営管理業務を委託する契約の期間は、原則として信託契約（不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合）又はマスターリース契約（マスターリース方式を導入している場合）の契約期間と同一としますが、委託者の判断により中途解約を行うことができることとしたうえ、1年に1回以上、PM会社の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。かかる評価の結果、当該PM会社が選定基準を満たさないと判断された場合、本投資法人は、PM契約を解約してPM会社を変更するものとします。また、評価結果に基づき必要に応じPM会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。また、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。

- リーシングマネジメント状況
- 建物運営管理状況
- 工事施工管理状況
- 会計経理補助業務の状況
- 報告状況
- サステナビリティの管理状況
- その他業務状況

従業員・契約業者のための不動産ポートフォリオ管理方針

不動産ポートフォリオの管理においては、当社の従業員への配慮はもちろんのこと、契約業者の選定においても、ESGへの取り組みを評価しており、社会面では特に従業員の「健康・安全」、「公正な賃金」等への取り組みを確認しています。

投資主への取り組み

方針・考え方

中長期的な投資主価値の向上を図るためには、短期業績を近視眼的に追及するのではなく、社会や経済環境の変動を見極めながら戦略や方針を策定し、投資主と十分なコミュニケーションを行って、目指す方向性を共有することが必要であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、投資判断に資する公平で正確な情報をタイムリーに開示することを方針とします。

投資主との双方向のコミュニケーションを積極的に図りながら、方針や運用状況を伝達するとともに、投資主の意見を事業活動に取り入れることにも努め、長期的な信頼関係を構築することを目指します。

IRポリシー

開示方針

(1)本投資法人は、資産の運用に当たり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示します。
(2)本投資法人は、上記（1）に基づき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。
(3)本投資法人は、上記（2）に基づき集約された情報について、必要に応じて外部の専門家などに意見を求め、開示の要否、内容および時期について迅速に決定します。
(4)投資信託及び投資法人に関する法律、金融商品取引法その他の適用法令に従い開示が必要な情報、ならびに株式会社東京証券取引所および一般社団法人投信協会などがそれぞれ要請する情報開示については、それぞれ所定の様式に従って行います。
(5)投資家にとって投資判断上重要な情報については、自主的かつ積極的に開示します。
(6)本投資法人が物件の取得に当たり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、法令等に従い、適切に情報を開示するものとします。

適時開示フロー

適時開示の対象となる情報の認識
決算に関する情報、決定事実及び発生事実に関する情報等
↓
担当部門による開示資料の作成
ディスクロージャー担当部門への情報伝達
↓
コンプライアンス・オフィサーの審査及び各専門家による確認
東京証券取引所、弁護士、監査法人及び税理士等
↓
ディスクロージャー担当部門による開示手続
資産運用会社の代表取締役社長による適時開示の決裁
↓
情報開示
TD-net、本投資法人ホームページ

IR活動

本投資法人のIR スケジュールは以下のとおりです。

- 決算月：1月、7月
- 決算発表（決算短信）：3月、9月
- 決算説明会：3月、9月
- 資産運用報告発送：4月、10月

決算短信や決算説明資料、資産運用報告などについては、本投資法人のホームページに適宜掲載します。

IR活動に関する活動状況の詳細については、「IR情報 IRライブラリ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」内の「4.その他（4）IRに関する活動状況」をご参照ください。

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書
https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/ir/library.html

投資主への取り組み

IRツールの充実

資産運用報告

決算期毎に投資主にお届けする報告書で、決算の概要や運用資産の状況などについて、「法定ページ」と概要をわかりやすくまとめた「任意ページ」で構成しています。

決算説明資料

決算の概要や運用資産の状況をまとめた資料で、決算発表後に行うアナリストおよび機関投資家向け説明会や個人投資家向け説明会、機関投資家との個別IRミーティングで使用しています。

プレスリリース

上場投資法人として求められる適時開示に加えて、投資主に有用と判断する情報を開示しています。

ホームページ

本投資法人の概要や方針、運用資産の状況、最新のプレスリリースなどの様々な情報を分かりやすくタイムリーに掲載しています。

IR活動実績

資産運用の最新状況や方針などについて説明を行い、投資主の意見を聞いて運用の参考とするための双方向コミュニケーションの場として、様々なIR活動を行っています。

2025年のIR活動実績

機関投資家向け決算説明会	2回
機関投資家個別IRミーティング	74回

外部評価

全上場企業ホームページ充実度ランキング

日興アイ・アール株式会社が、独自の視点で設定した客観的な評価項目に基づき、全上場企業のホームページについて情報開示の充実度を調査した結果のランキングです。

企業ホームページ 最優秀サイト 2025 日興アイ・アール 業種別部門
2025年度　最優秀サイト

企業ホームページ 優秀サイト 2024 日興アイ・アール 総合部門
2024年度　優秀サイト

企業ホームページ 優秀サイト 2023 日興アイ・アール 総合部門
2023年度　優秀サイト

企業ホームページ 最優秀サイト 2022 日興アイ・アール 総合部門
2022年度　最優秀サイト

企業ホームページ 最優秀サイト 2021 日興アイ・アール 総合ランキング
2021年度　最優秀サイト

企業ホームページ 最優秀サイト 2020 日興アイ・アール 総合ランキング
2020年度　最優秀サイト

インターネットIR表彰

大和インベスター・リレーションズ株式会社が、上場企業のIRサイトを独自の基準で評価・採点し、特に優秀なサイトを構築し、情報開示ならびにコミュニケーション活動で有効に活用している企業を選定するものです。

Internet IR 優良賞 2018 Daiwa Investor Relations
2018年度 インターネットIR 優良賞

Internet IR 優良賞 2016 Daiwa Investor Relations
2016年度 インターネットIR 優良賞

ガバナンスへの取り組み

Governance

コーポレートガバナンス

方針・考え方

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、そのことを強く認識し、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図ります。

投資法人の統治

本投資法人の機関は、投信法の定めるところにより、全ての投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、役員会および会計監査人により構成されています。

執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。役員会は、執行役員と監督役員により構成され、執行役員の重要な職務の執行に対する承認や計算書類等の承認等の投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。

また、執行役員が各監督役員に対し、資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理その他に関して随時報告を行い、各監督役員が求める調査等に対して報告を行うことにより、執行役員の職務の執行に関する監督を行っています。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います。

以下の詳細については、「IR情報 IRライブラリ」内「有価証券報告書」における「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

- 投資主総会
- 執行役員、監督役員及び役員会
- 会計監査人
- 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続
- 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携
- 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

有価証券報告書
https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/ir/library.html

コーポレートガバナンス

役員の状況 (2026年10月28日現在)

氏名	主要略歴	所有投資口数
 執行役員 **山本 博之**	1992年 4月　株式会社熊谷組 入社 2000年11月　森ビル株式会社 入社 2006年 8月　同社 都市開発事業本部 用地企画部 用地企画グループ 課長 2011年11月　同社 都市開発本部 用地企画部 部長 2013年 7月　同社 都市開発本部 開発統括部 企画開発1部 担当部長 2016年10月　同社 都市開発本部 開発事業部 開発3部 部長 2019年 7月　同社 都市開発本部 開発事業部 用地企画部 部長 2023年 6月　森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役 2024年 6月　同社 代表取締役社長(現任) 2025年 4月　本投資法人 執行役員(現任)	0
 監督役員 **西村 光治**	1992年 4月　弁護士登録 1992年 4月　松尾綜合法律事務所 入所 2004年 4月　中央大学 法学部専任講師(現任) 2004年11月　弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士(現任) 2014年12月　株式会社セラク 社外取締役(現任) 2017年 4月　本投資法人 監督役員(現任) 2018年 6月　オーシャン ネットワーク エクスプレスホールディングス株式会社 監査役 (現任) 2020年10月　株式会社プラスアルファ・コンサルティング 社外取締役(現任) 2023年 6月　公益財団法人北澤美術館　評議員(現任)	0

氏名	主要略歴	所有投資口数
 監督役員 **石島 美也子**	1990年 4月　弁護士登録 1990年 4月　木澤・藤原法律事務所(現：橋元綜合法律事務所) 入所 2015年 9月　東京弁護士会 住宅紛争審査会 紛争処理委員(現任) 2020年 9月　石島法律事務所 開設(現任) 2021年 4月　本投資法人 監督役員(現任) 2021年 6月　日本弁護士連合会 住宅紛争処理機関検討委員会 副委員長(現任) 2025年 4月　一般財団法人　不動産適正取引推進機構 特定紛争処理事業　紛争処理委員(現任)	0
 監督役員 **北村 恵美**	1987年 4月　安田信託銀行株式会社 (現：みずほ信託銀行株式会社) 入社 1990年12月　不動産鑑定士登録 1995年 9月　三村税務会計事務所 入所 1998年12月　公認会計士登録 1999年 8月　税理士登録 2005年10月　税理士法人三村会計事務所 社員税理士 2010年 9月　同法人 代表社員(現任) 2013年 6月　株式会社宮入バルブ製作所 監査役(現任) 2021年 4月　本投資法人 監督役員(現任) 2026年 6月　明治機械株式会社 社外取締役(監査等委員) (現任)	0

(注)執行役員及び監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

役員構成に関するジェンダーダイバーシティ方針

ジェンダーダイバーシティを重視する考え方を支持・尊重するとともに、女性役員の比率が30%以上であることを目標とします。

現在の女性役員比率：50%

コーポレートガバナンス

役員の選任基準

本投資法人の役員は、投信法等各法令に定める欠格事由に該当していないことを前提に、下記の選任理由により選定しています。なお、各役員は投資主総会の決議により選任されます。

役員の選任基準

役職	氏名	選任理由	2026年7月期 役員会 出席状況
執行役員	山本 博之	不動産金融業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から業務を執行することが期待されるため、本投資法人の執行役員に適任であると判断したものです。	6回／6回 (100%)
監督役員	西村 光治	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	6回／6回 (100%)
監督役員	石島 美也子	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	6回／6回 (100%)
監督役員	北村 惠美	会計・税務・不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	6回／6回 (100%)

役員のスキルマトリックス

役職	氏名	役員会議長	独立役員 (注2)	経験・専門性(注1)				
				企業経営	財務・会計	法務・リスク管理 コンプライアンス	不動産	サステナビリティ ESG
執行役員	山本 博之	○		○	○	○	○	○
監督役員	西村 光治		○			○		
監督役員	石島 美也子		○			○		
監督役員	北村 惠美		○		○		○	

(注1) 上記の一覧表は、各役員の代表的なスキルを示しており、保有する全ての知見及び経験を表すものではありません。
(注2) 本表における「独立役員」とは、投信法において定められる執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない「独立役員」をいいます。

コーポレートガバナンス

役員報酬・投資口保有ポリシー

本投資法人の役員は、インサイダー取引防止の観点から本投資法人の投資口を売買してはならない旨、本投資法人における「内部者取引管理規程」に定めています。

役員報酬

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	2026年7月期における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	山本 博之	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長	－ （注）
監督役員	西村 光治	弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士	2,100
	石島 美也子	石島法律事務所 代表弁護士	2,100
	北村 惠美	税理士法人三村会計事務所 代表社員	2,100

（注）山本博之については、本投資法人執行役員としての報酬の支払いはありません。

会計監査人

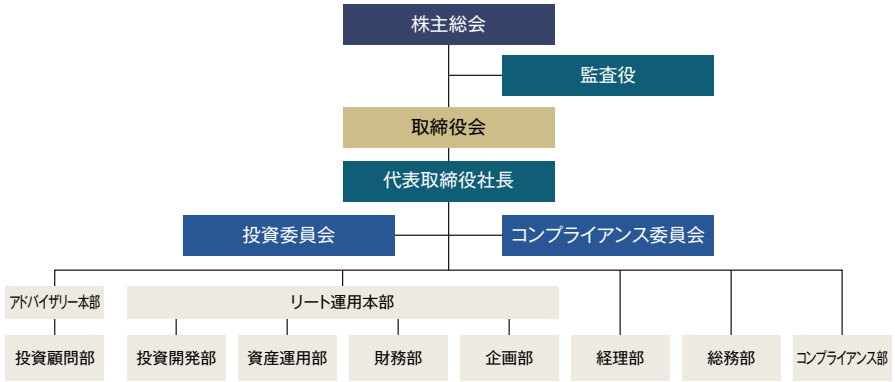
会計監査人	継続監査期間
EY新日本有限責任監査法人	2006年2月から現在まで

会計監査人報酬

	2024年7月期	2025年1月期	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期
監査証明業務に基づく報酬	13,200千円	13,200千円	13,700千円	13,700千円	13,500千円
非監査業務に基づく報酬	－	2,800千円	2,900千円	2,900千円	－

投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社に委託して行います。 資産運用会社の組織は以下のとおりです。



それぞれの業務の概略については、「IR情報 IRライブラリ」内「有価証券報告書」における「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ②投資法人の運用体制」をご参照ください。

資産運用会社の取締役会開催状況

役職	氏名	2025年度 取締役会出席状況
代表取締役社長	山本 博之	11回／11回（100%）
取締役会長	礒部 英之	11回／11回（100%）
取締役	川村 良彦	11回／11回（100%）
監査役	杉信 篤	11回／11回（100%）

（注）杉信篤は、2026年6月24日付で監査役を退任し、同日付で三輪弓子が監査役に就任しています。

内部監査体制

資産運用会社において、「内部監査規程」を定めており、代表取締役社長の下、コンプライアンス部長を内部監査責任者とする体制です。

毎年、外部の専門機関への業務委託によるサポートも受けながら、全ての部門の業務を対象とし、企業倫理を含む幅広い項目に関する内部監査計画を策定したうえで実行し、課題が発見された場合には担当部署に改善勧告・指示を行い、監査結果については、資産運用会社の取締役会へ報告が行われます。

コンプライアンス・企業倫理

方針・考え方

金融商品取引業者には金融商品市場の公正性および投資者からの信頼を確保する観点からコンプライアンスを重視した経営姿勢が求められており、本投資法人および資産運用会社におけるコンプライアンスの不徹底が社会の信頼を損ない、経営基盤を揺るがし得る事態を招く極めて重大なリスク要因であると認識しています。

本投資法人および資産運用会社は、各種法令等を厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすることを経営の基本原則とし、高い倫理観を持って業務に取り組み、コンプライアンスの徹底に努めます。

法令等遵守のための態勢および取り組み

資産運用会社においては、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス部、コンプライアンス・オフィサーおよびコンプライアンス委員会がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定や検証を行っています。

資産運用会社は、コンプライアンスに関する行動原則を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定すると共に、利益相反取引の防止、反社会的勢力との関係遮断などコンプライアンスに関する主要なリスクを管理するための社内規程を整備し、定期的な研修等により全役職員に周知徹底を図ることで、問題の未然防止に努めています。加えて、内部監査および内部通報制度などの監視・相談システムを設け、問題の早期発見・是正に努めています。

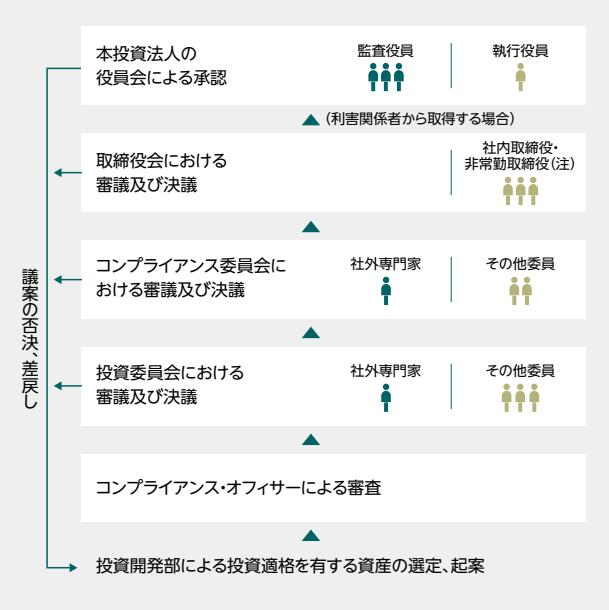
これらの取り組み状況は、取締役会に報告のうえ、定期的なリスクアセスメントに活用しています。

資産の取得に関する決定の手続き

詳細については、「IR情報 IRライブラリ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」内の「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等」をご参照ください。

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書
https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/ir/library.html

資産の取得に関する決定の手続き



（注）利害関係者からの取得において、取締役が当社の親会社又は当該利害関係者の役職員（兼職の場合を含み、当社に出向又は転籍している場合を除く。）である場合、当該取締役は取締役会の決議に加わることはできません。

利益相反取引への取り組み

資産運用会社は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、上記のとおり、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

コンプライアンス・企業倫理

反社会的勢力との関係遮断

資産運用会社は、「反社会的勢力対応に係る基本規程」において、「反社会的勢力とは、取引関係を含めて一切の関係を遮断する」旨を定め、反社会的勢力対応に関する統括管理責任者および不当要求防止責任者を配置するなど、社内体制の整備に努めるとともに、全役職員に対し、社内研修などを通じ反社会的勢力への対応方法などについて定期的な研修等により全役職員への周知徹底を図っています。

不正・腐敗防止

資産運用会社において、コンプライアンスに関する行動原則等の企業倫理基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、贈収賄の禁止やインサイダー取引の禁止など各種法令等を厳格に遵守することはもとより、疑念や不信を招くような接待や贈答や便宜の授受など利益相反が生じるおそれのある行為を禁止しています。

コンプライアンス違反あるいは疑義のある事実が認識された場合は、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告することが定められており、コンプライアンス・オフィサーが、法令・諸規則等に照らして必要があると判断する場合には、社長およびコンプライアンス委員会に報告され、適切な対処が実行されます。

これらの禁止行為については、資産運用会社の社長を最終責任者、コンプライアンス・オフィサーを統括責任者とする体制の下、不正腐敗防止を含む企業倫理基準の定期的な研修等を通じてパート社員や派遣社員も含む全ての従業員への周知徹底を図るとともに、内部監査および外部の弁護士に直接、公式かつ匿名の通報が可能な内部通報制度などの監視・相談システムを設け、問題の未然防止および早期発見・是正に取り組んでいます。これら一連の取り組み状況は、定期的に資産運用会社の取締役会および投資法人の役員会に報告が行われ、両機関が監督を行う体制です。

コンプライアンス関連の実績　(年度)

	2021	2022	2023	2024	2025
コンプライアンス研修の実施回数	4	4	4	4	4
政治献金の総額(円)	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト(円)	0	0	0	0	0

内部通報

法令・社内規程・行動原則その他企業倫理に反するおそれのある行為について、全ての自社役職員(契約社員・パートタイマー・退職者等を含む)および取引事業者の全ての従業員(契約社員・パートタイマー・退職者等を含む)が外部の弁護士に直接、公式かつ匿名の通報が可能な「公益通報制度」を設け、全役職員に周知徹底を図ることで、問題の未然防止および早期発見・是正に取り組んでいます。

通報を受けた場合には、資産運用会社の「公益通報者保護規程」に則り、外部の弁護士が指名するメンバーによる調査委員会が、通報者の秘匿性や関係当事者のプライバシーに配慮しつつ、必要な調査および対応を実施することとしています。

また、通報者は公益通報者保護法により法的に保護されており、通報を行ったことを理由とする不利益取扱いや嫌がらせ等の報復措置を禁止するとともに、通報後の職場環境が悪化することのないよう適切な措置を講じることで、通報者保護および内部通報制度を適切に機能させるための環境整備に努めています。

通報件数及び是正措置の概要　(年度)

	2021	2022	2023	2024	2025
通報件数及び是正措置(件)	0	0	0	0	0

リスクマネジメント

方針・考え方

企業活動においては様々なリスクが存在し、それらのリスクが顕在化することにより、業績の低下や社会からの信頼低下につながる恐れがあると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、業務遂行上の様々なリスクが企業価値を損ねる恐れがあることを十分に認識し、社会情勢や事業環境の変化に応じたリスクを洗い出し、適切なモニタリングおよび対応を実施することにより、未然防止および発生時の被害の最小化に努めます。

リスクマネジメント体制

資産運用会社において、「リスク管理規程」を定めており、取締役会がリスク管理方針の策定、適切なリスク管理体制の整備を統括します。

さらに投資法人の役員会は、定期的に資産運用会社から報告を受け、リスクマネジメント全般について監督を行います。

実務においては、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーを統括者、部長を各部のリスク管理の責任者とし、担当業務に係るESGリスク・運用リスク・財務リスク・事務リスク・システムリスク等の様々なリスクを洗い出すとともに、各リスクの内容に合わせた適正なレベルのモニタリングを行います。

さらにコンプライアンス・オフィサーは、リスクの管理状況を、定期的に資産運用会社の取締役会および投資法人の役員会に報告し、必要な対応の確認やリスク管理プロセスの有効性の見直しが行われます。

情報セキュリティ

情報漏洩は企業としての信頼を損ねるものとなり、投資主をはじめとする様々なステークホルダーに多大な迷惑を掛ける事態となります。

資産運用会社において、「情報管理規程」を定めており、業務上取り扱う情報について、適切な管理を実施するための情報漏洩防止策を講じるとともに、情報管理者による利用監視やシステム強化を実行することで、情報セキュリティの強化に努めています。

SASBスタンダード対照表

[サステナビリティ開示と会計指標]

トピック	コード	会計指標	サブセクター	2023年度	2024年度	2025年度
エネルギー管理	IF-RE-130a.1	総床面積におけるエネルギーデータのカバー範囲※1	オフィス	90.3%	90.3%	90.6%
			居住用施設	34.0%	34.0%	34.0%
	IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量	オフィス	187,301GJ	186,593GJ	186,364GJ
			居住用施設	1,793GJ	1,815GJ	1,741GJ
		うち購入した電力の割合	オフィス	58.5%	57.6%	57.9%
			居住用施設	41.7%	42.5%	44.4%
		うち再生可能エネルギーの割合	オフィス	97.7%	97.7%	97.6%
			居住用施設	0.0%	0.0%	0.0%
	IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年比変化率	オフィス	+1.4%	△ 0.4%	△ 2.2%
			居住用施設	△2.5%	+1.2%	△ 4.1%
		同一条件比較の対象カバー範囲	オフィス	90.2%	90.3%	90.3%
			居住用施設	34.0%	34.0%	34.0%
	IF-RE-130a.4	エネルギー格付を取得している物件の割合※2	オフィス	0.0%	0.0%	0.0%
			居住用施設	0.0%	0.0%	0.0%
		ENERGY STAR認証を取得している物件の割合	日本において不動産はENERGY STARプログラムの対象ではありません			
		(参考) グリーンビルディング認証を取得している物件の割合※3	オフィス	91.4%	91.4%	91.4%
			居住用施設	0.0%	0.0%	0.0%
	IF-RE-130a.5	建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析や運用戦略に組み込まれているかの説明	本報告書 P26～27：グリーンビル認証/P28～35：気候変動をご参照ください			

※1　各物件において本投資法人が保有する権利の割合を考慮した面積に基づき算定しています。なお、ラフォーレ原宿(底地)は集計対象から除外しています。以下同じです。
※2　東京都「優良特定温暖化対策事業所」の認定を取得している物件を対象としています。
※3　CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証を取得している物件を対象としています。
※4　各年度は、当年4月1日から翌年3月31日までの期間、若しくは翌年3月末時点の数値を示しています。以下同じです。

SASBスタンダード対照表

[サステナビリティ開示と会計指標]

トピック	コード	会計指標	サブセクター	2023年度	2024年度	2025年度
水資源管理	IF-RE-140a.1	総床面積における取水量データのカバー範囲	オフィス	90.3%	90.3%	90.6%
			居住用施設	34.0%	34.0%	34.0%
		水ストレスの「高い」または「非常に高い」地域における取水量データのカバー範囲	本投資法人の保有物件は水ストレスが「高い」または「非常に高い」地域に所在していません			
	IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量	オフィス	218,673m³	216,378m³	229,678m³
			居住用施設	83m³	112m³	112m³
		水ストレスの「高い」または「非常に高い」地域における総取水量の割合	本投資法人の保有物件は水ストレスが「高い」または「非常に高い」地域に所在していません			
	IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年比変化率	オフィス	+6.0%	△ 1.1%	+2.0%
			居住用施設	△14.2%	+35.2%	+0.0%
		同一条件比較の対象カバー範囲	オフィス	90.2%	90.3%	90.3%
			居住用施設	34.0%	34.0%	34.0%
	IF-RE-140a.4	水管理リスクに関する説明及びそれらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する説明	本報告書 P36：資源循環(水・廃棄物)をご参照ください			

トピック	コード	会計指標	サブセクター	2023年度	2024年度	2025年度
テナントのサステナビリティ影響の管理	IF-RE-410a.1	省エネ改修等に関するコスト分担状況を含む新規賃貸借契約の割合	ー			
		上記に該当する新規賃貸面積	ー			
	IF-RE-410a.2	電力消費量をサブメーターにより個別計測しているテナントの割合	オフィス	85.8%	85.8%	86.3%
			居住用施設	0.0%	0.0%	0.0%
		取水量をサブメーターにより個別計測しているテナントの割合	オフィス	87.7%	87.7%	88.1%
			居住用施設	0.0%	0.0%	0.0%
	IF-RE-410a.3	テナントのサステナビリティインパクトを測定、奨励及び改善するためのアプローチに関する説明	本報告書 P35：グリーンリースをご参照ください			

SASBスタンダード対照表

[サステナビリティ開示と会計指標]

トピック	コード	会計指標	サブセクター	2023年度	2024年度	2025年度
気候変動への適応	IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件の面積※	オフィス	9.4%	9.4%	9.4%
			居住用施設	0.0%	0.0%	0.0%
	IF-RE-450a.2	気候リスク分析、ポートフォリオのシステマティックリスクの度合い及びリスク軽減のための戦略の説明	本報告書 P31～33：戦略 ～気候関連シナリオ分析～ をご参照ください			

※国土数値情報 浸水想定区域 第1.1版に基づき、10～100年に1回程度の降雨規模により0m超の浸水が想定される地域に所在する物件を対象としています。

[活動指標]

活動指標	コード	サブセクター	2023年度	2024年度	2025年度
資産の数	IF-RE-000.A	オフィス	8件	8件	8件
		居住用施設	2件	2件	2件
賃貸可能面積	IF-RE-000.B	オフィス	171,478m²	171,433m²	176,781m²
		居住用施設	7,472m²	7,472m²	7,472m²
間接管理資産の割合	IF-RE-000.C	オフィス	8.3%	8.3%	8.1%
		居住用施設	100%	100%	100%
平均稼働率	IF-RE-000.D	オフィス	97.2%	99.6%	99.6%
		居住用施設	96.1%	94.1%	83.5%

※各年度は翌年1月末時点の数値を示しています。

GRIスタンダード対照表

利用に関する声明　森ヒルズリート投資法人は2025年4月1日～2026年3月31日の期間について、GRIスタンダードに準拠し報告しています。
利用したGRI 1　GRI1:基礎2021

[一般開示事項]

● 共通スタンダード

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
GRI 2：一般開示事項2021	組織と報告実務		
	2-1	組織の詳細	P5 概要
	2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	P5 概要
	2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	P2 報告書の対象期間、発行、お問い合わせ先
	2-4	情報の修正・訂正記述	修正・訂正記述なし
	2-5	外部保証	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	活動と労働者		
	2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	P7-8 投資方針 ポートフォリオ一覧 https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/portfolio/list.html
	2-7	従業員	P40-44　従業員への取り組み
	2-8	従業員以外の労働者	従業員以外の労働力は利用していないため、該当なし
	ガバナンス		
	2-9	ガバナンス構造と構成	P55 投資法人の統治
	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	P57 役員の選任基準
	2-11	最高ガバナンス機関の議長	P56 役員の状況
	2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	P20 サステナビリティ推進体制
	2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	P20 サステナビリティ推進体制 P58 投資法人の運用体制
	2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	P2 編集方針
	2-15	利益相反	P59 利益相反取引への取り組み
	2-16	重大な懸念事項の伝達	P61 リスクマネジメント体制
	2-17	最高ガバナンス機関の集合的知見	P57 役員のスキルマトリックス
	2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	―

GRIスタンダード対照表

[一般開示事項]

● 共通スタンダード

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
	2-19	報酬方針	P58 役員報酬・投資口保有ポリシー 投資法人規約第20条(役員の報酬の支払基準) https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/ir/library.html
	2-20	報酬の決定プロセス	P58 役員報酬・投資口保有ポリシー 投資法人規約第20条(役員の報酬の支払基準) https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/ir/library.html
	2-21	年間報酬総額の比率	–
	戦略、方針、実務慣行		
	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	P6 トップメッセージ
	2-23	方針声明	P20 サステナビリティマネジメント P40 人権の尊重とダイバーシティの推進 https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/sustainability/s_initiatives_employees.html
	2-24	方針声明の実践	P20 サステナビリティマネジメント
	2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	P60 不正・腐敗防止 金融商品取引業等業務関連の苦情及び紛争について https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/contact/index.html
	2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	P59 法令等遵守のための態勢および取り組み P60 内部通報
	2-27	法規制遵守	P37 環境法規制の違反 P60 不正・腐敗防止、内部通報
	2-28	会員資格を持つ団体	P5 概要 資産運用会社
	ステークホルダー・エンゲージメント		
	2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	P39 ステークホルダー・エンゲージメント
	2-30	労働協約	P41 労使関係・団体交渉協定

GRIスタンダード対照表

[一般開示事項]

● 共通スタンダード

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
GRI 3：マテリアルな項目2021	マテリアルな項目に関する開示事項		
	3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	P21 マテリアリティの特定プロセス
	3-2	マテリアルな項目のリスト	P22 森ヒルズリート投資法人のマテリアリティ
	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	P20 サステナビリティマネジメント P26-27 グリーンビル認証 P28-35 気候変動 P36-37 資源循環（水・廃棄物） P38 緑化と生物多様性 P40-44 従業員への取り組み P45-47 テナント・地域社会への取り組み P53-54 投資主への取り組み P55-58 コーポレートガバナンス P59-60 コンプライアンス・企業倫理

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（経済項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
経済パフォーマンス			
GRI 201：経済パフォーマンス 2016	201-1	創出、分配した直接的経済価値	P10 価値創造プロセス P16-18 財務・非財務情報ハイライト P75 主要財務データ
	201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	P19 リスクと機会 P31-33 戦略 ～気候関連シナリオ分析～
	201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	有価証券報告書 【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】 https://www.mori-hills-reit.co.jp/ja/ir/library.html
	201-4	政府から受けた資金援助	該当なし
地域経済でのプレゼンス			
GRI 202：地域経済でのプレゼンス 2016	202-1	地域最低賃金に対する標準的新人社員給与の比率（男女別）	―
	202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	―
間接的な経済的インパクト			
GRI 203：間接的な経済的インパクト 2016	203-1	インフラ投資および支援サービス	P48-50 都市再開発プロジェクトへの投資
	203-2	著しい間接的な経済的インパクト	P48-50 都市再開発プロジェクトへの投資
調達慣行			
GRI 204：調達慣行 2016	204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	日本国内のサプライヤーへの支出割合は100%です
腐敗防止			
GRI 205：腐敗防止 2016	205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	P60 不正・腐敗防止
	205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	P60 不正・腐敗防止
	205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	P60 不正・腐敗防止

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（経済項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
反競争的行為			
GRI 206：反競争的行為 2016	206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	—
税金			
GRI 207：税金 2019	207-1	税務へのアプローチ	—
	207-2	税務ガバナンス、管理、およびリスクマネジメント	—
	207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	—
	207-4	国別の報告	—

● 項目別スタンダード（環境項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
原材料			
GRI 301：原材料 2016	301-1	使用原材料の重量または体積	該当なし
	301-2	使用したリサイクル材料	該当なし
	301-3	再生利用された製品と梱包材	該当なし
エネルギー			
GRI 302：エネルギー 2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	302-2	組織外のエネルギー消費量	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	302-3	エネルギー原単位	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	302-4	エネルギー消費量の削減	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	P34 省エネルギーの推進

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（環境項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
水と廃水			
GRI 303：水と廃水 2018	303-1	共有資源としての水との相互作用	P36 資源循環（水・廃棄物）
	303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	―
	303-3	取水	P36 水資源の有効活用
	303-4	排水	―
	303-5	水消費	―
生物多様性			
GRI 304：生物多様性 2016	304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業サイト	P38 生物多様性
	304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	P38 生物多様性
	304-3	生息地の保護・復元	P38 生物多様性
	304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	該当なし
大気への排出			
GRI 305：大気への排出 2016	305-1	直接的な温室効果ガス（GHG）排出（スコープ1）	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	305-2	間接的な温室効果ガス（GHG）排出（スコープ2）	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	305-3	その他の間接的な温室効果ガス（GHG）排出（スコープ3）	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	P29 指標と目標 ～温室効果ガス削減～
	305-6	オゾン層破壊物質（ODS）の排出量	―
	305-7	窒素酸化物（NOx）、硫黄酸化物（SOx）、およびその他の重大な大気排出物	―

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（環境項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
廃棄物			
GRI 306：廃棄物 2020	306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	P36-37 資源循環（水・廃棄物）
	306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	P36-37 資源循環（水・廃棄物）
	306-3	発生した廃棄物	P37 リサイクルの推進
	306-4	処分されなかった廃棄物	P37 リサイクルの推進
	306-5	処分された廃棄物	P37 リサイクルの推進
サプライヤーの環境面のアセスメント			
GRI 308：サプライヤーの環境面のアセスメント 2016	308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	―
	308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	―

● 項目別スタンダード（社会項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
雇用			
GRI 401：雇用 2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	P42 人事データ
	401-2	フルタイム従業員には支給され、有期雇用の従業員やパートタイム従業員には支給されない手当	フルタイム従業員には支給され、有期雇用の従業員やパートタイム従業員には支給されない手当はありません
	401-3	育児休暇	P44 育児休暇制度
労使関係			
GRI 402：労使関係 2016	402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	―

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（社会項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
労働安全衛生			
GRI 403：労働安全衛生 2018	403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	—
	403-2	危険性（ハザード）の特定、リスク評価、事故調査	—
	403-3	労働衛生サービス	P44 福利厚生とワークライフバランス
	403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	—
	403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	P44 福利厚生とワークライフバランス
	403-6	労働者の健康増進	P44 福利厚生とワークライフバランス
	403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と軽減	—
	403-8	労働安全衛生マネジメントシステムの対象となる労働者	—
	403-9	労働関連の傷害	—
	403-10	労働関連の疾病・体調不良	—
研修と教育			
GRI 404：研修と教育 2016	404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	P42-43 人材育成に関する方針・プログラム
	404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	P42-43 人材育成に関する方針・プログラム
	404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	P42-43 人材育成に関する方針・プログラム
ダイバーシティと機会均等			
GRI 405：ダイバーシティと機会均等 2016	405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	P56 役員構成に関するジェンダーダイバーシティ方針 P42 人事データ
	405-2	基本給と報酬の男女比	—

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（社会項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
非差別			
GRI 406：非差別 2016	406-1	差別事例と実施した是正措置	P41 不平不満申告・労働問題対応
結社の自由と団体交渉			
GRI 407：結社の自由と団体交渉 2016	407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	P41 労使関係・団体交渉協定
児童労働			
GRI 408：児童労働 2016	408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	P41 不平不満申告・労働問題対応
強制労働			
GRI 409：強制労働 2016	409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	P41 不平不満申告・労働問題対応
保安慣行			
GRI 410：保安慣行 2016	410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	―
先住民の権利			
GRI 411：先住民の権利 2016	411-1	先住民族の権利を侵害した事例	―
地域コミュニティ			
GRI 413：地域コミュニティ 2016	413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	P47 地域コミュニティ
	413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト（顕在的、潜在的）を及ぼす事業所	該当なし
サプライヤーの社会面のアセスメント			
GRI 414：サプライヤーの社会面のアセスメント 2016	414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	―
	414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	該当なし

GRIスタンダード対照表

● 項目別スタンダード（社会項目）

	開示事項		本報告書の掲載ページ、または他の掲載媒体
公共政策			
GRI 415：公共政策 2016	415-1	政治献金	P60 不正・腐敗防止
顧客の安全衛生			
GRI 416：顧客の安全衛生 2016	416-1	製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	P45 BCP対応 P46 バリアフリー対応／テナント顧客満足度調査
	416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	該当なし
マーケテイングとラベリング			
GRI 417：マーケティングとラベリング 2016	417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事例	P26 グリーンビル認証
	417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	―
	417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	―
顧客プライバシー			
GRI 418：顧客プライバシー 2016	418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	―

主要財務データ

	第30期 21年7月期	第31期 22年1月期	第32期 22年7月期	第33期 23年1月期	第34期 23年7月期	第35期 24年1月期	第36期 24年7月期	第37期 25年1月期	第38期 25年7月期	第39期 26年1月期	第40期 26年7月期
P/L関連(百万円)											
営業収益	9,841	9,820	11,197	11,210	11,215	11,176	11,173	11,088	11,223	11,381	11,126
営業費用	3,683	3,735	4,212	4,264	4,259	4,373	4,294	4,318	4,428	4,498	4,437
営業利益	6,157	6,085	6,985	6,945	6,955	6,803	6,879	6,769	6,795	6,882	6,688
経常利益	5,583	5,514	6,443	6,405	6,424	6,291	6,344	6,164	6,094	6,125	5,808
当期純利益	5,582	5,513	6,443	6,404	6,423	6,289	6,343	6,163	6,093	6,124	5,807
NOI	7,588	7,498	7,489	7,478	7,419	7,257	7,276	7,163	7,105	7,218	7,292
B/S関連(百万円)											
総資産額	404,953	411,259	412,892	415,261	414,888	413,064	413,260	413,182	407,947	411,231	411,198
有利子負債額	186,222	192,422	192,422	192,422	192,422	190,422	189,922	189,422	188,188	189,522	190,622
純資産額	200,818	201,657	202,797	205,155	204,797	204,778	205,575	205,654	201,828	202,979	201,866
出資総額(純額)※	195,718	195,718	195,718	195,718	195,718	195,718	195,718	195,718	191,718	191,718	190,823
減価償却費	1,072	1,079	1,088	1,088	1,097	1,083	1,076	1,064	1,070	1,090	1,137
資本的支出	971	203	683	127	717	191	815	348	561	285	1,390
キャッシュ・フロー(百万円)											
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,120	6,482	9,741	9,194	8,899	9,233	8,679	9,188	8,397	9,245	7,871
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,019	△8,079	△666	△67	△606	△183	△780	△225	△8,283	△9,584	△1,147
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,805	606	△5,608	△5,805	△5,824	△8,440	△6,787	△6,854	△11,150	△4,506	△5,640
現金及び現金同等物期末残高	13,116	12,125	15,592	18,914	21,381	21,991	23,103	25,211	14,175	9,329	10,412
1口当たり指標(円)											
1口当たり当期純利益	2,913	2,877	3,362	3,342	3,352	3,282	3,310	3,216	3,202	3,247	3,083
1口当たり純資産額	104,793	105,231	105,825	107,056	106,869	106,859	107,275	107,316	107,000	107,610	107,407
1口当たり分配金額	2,913	2,927	3,030	3,040	3,352	3,282	3,310	3,080	3,090	3,100	3,100
1口当たりNAV	147,297	156,688	164,448	165,482	162,209	161,825	161,920	161,685	162,570	165,145	166,139
財務指標(%)											
総資産経常利益率	1.4	1.4	1.6	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.4
自己資本利益率	2.8	2.7	3.2	3.1	3.1	3.1	3.1	3.0	3.0	3.0	2.9
自己資本比率	49.6	49.0	49.1	49.4	49.4	49.6	49.7	49.8	49.5	49.4	49.1
LTV(帳簿価格ベース)	46.0	46.8	46.6	46.3	46.4	46.1	46.0	45.8	46.1	46.1	46.4
LTV(鑑定評価額ベース)	38.3	37.7	36.6	36.5	36.9	36.7	36.7	36.6	36.7	36.5	36.5
投資口関連											
期末投資口価格(円)	161,100	141,000	153,000	147,600	144,700	137,200	128,600	125,600	136,600	145,200	130,100
発行済投資口の総口数(口)	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,886,235	1,886,235	1,879,435

※出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

HILLS REIT